

FLINKERT 21, 23 en 26 Vessem

Goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving (GoFlo)

Gemeente Eersel

Status:	Versie-2
Projectnr:	24-014-B
Datum:	28 juli 2025

COLOFON

Titel	Flinkert 21, 23 en 26 Vessem
Onderdeel	**Goede onderbouwing van de effecten op de fysieke Leefomgeving (GoFlo)**
Projectnummer	24-014-B
Status	Versie-2
Datum	28 juli 2025
Auteur	Ralf Buelens (BUELENS Ruimte)

INHOUD

1 INLEIDING 1

1.1 Aanleiding 1
1.2 Projectgebied 1
1.3 Het omgevingsplan 2
1.4 Leeswijzer 3

2 HUIDIGE SITUATIE EN PLAN 4

2.1 Beschrijving huidige situatie 4
2.2 Planbeschrijving 5

3 TOETSING AAN BELEID 7

3.1 Rijksbeleid en Rijksregels 7
3.2 Provinciaal beleid 9
3.3 Gemeentelijk beleid 11

4 ASPECTEN FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU 14

4.1 Toetsing Besluit m.e.r./ m.e.r.-beoordeling 14
4.2 Gezondheid 14
4.3 Milieubelastende activiteiten 14
4.4 Geluid 15
4.5 Luchtkwaliteit 16
4.6 Geur 17
4.7 Bodem 19
4.8 Verkeersgeneratie, -afwikkeling & (fiets)parkeren 20
4.9 Omgevingsveiligheid 21
4.10 Ecologie 23
4.11 Weging waterbelang 25
4.12 Archeologie, cultuurhistorie en erfgoed 28
4.13 Bedrijfsmatige activiteiten 31
4.14 Klimaatadaptatie 33
4.15 Trillingen 33

5 PARTICIPATIE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 34

5.1 Participatie 34
5.2 Principeverzoek 34
5.3 Advies en instemming 34
5.4 Vaststellingsprocedure 34
5.5 Bezwaar/ Beroep 34

6 FINANCIELE HAALBAARHEID 35

6.1 Kostenverhaal 35
6.2 Nadeelcompensatie 35

7 CONCLUSIE EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES 36

1 INLEIDING

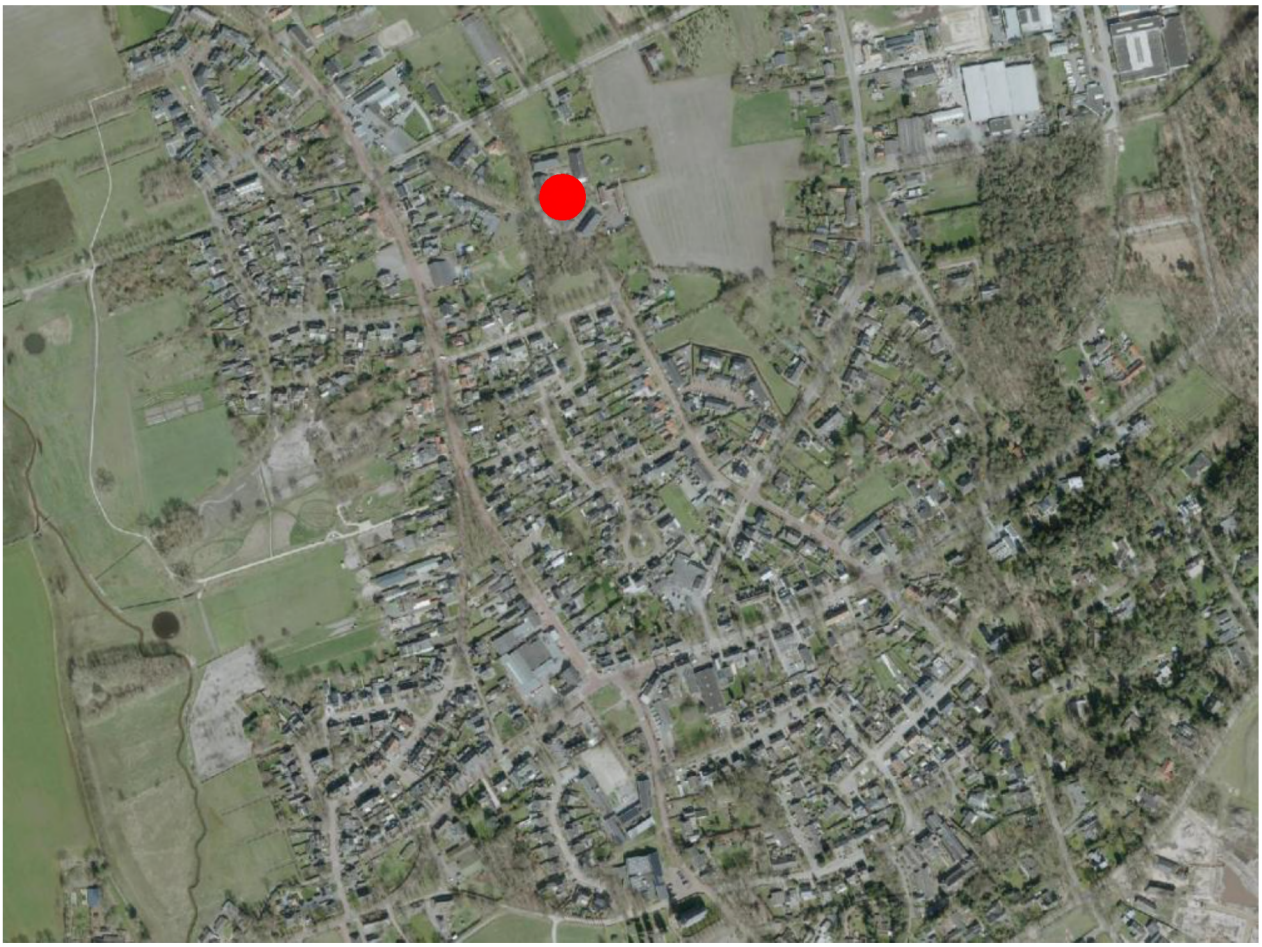
1.1 Aanleiding

Woningstichting De Zaligheden is voornemens om in samenwerking met Joriszorg en Lunet Zorg 12 appartementen te realiseren in de bestaande woonzorgboerderijen van D'n Bolle Akker aan de Flinkert te Vessem. Daarnaast wordt een bestaande berging getransformeerd naar een kantoor ten behoeve van het personeel van de woonzorgboerderij. Er wordt met het toevoegen van deze appartementen een woonzorgleefgemeenschap gecreëerd waarin verschillende groepen mensen met elkaar samenleven. Het initiatief past niet binnen de kaders van het omgevingsplan.

Om het initiatief planologisch mogelijk te maken wordt een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) aangevraagd. Een BOPA kan alleen worden verleend als onderbouwd wordt dat sprake is van een Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties (ETFAL). Hiervoor dient een goede onderbouwing voor de fysieke leefomgeving (GoFlo) te worden opgesteld. Voorliggend document voorziet hierin. In deze onderbouwing wordt toegelicht wat de gevolgen zijn voor de fysieke leefomgeving. Daarnaast wordt er onderbouwd dat het initiatief uitvoerbaar is en in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied ligt in het noorden van de kern van Vessem. Op afbeelding 1.1 is een luchtfoto van Vessem weergegeven. Met rode stip is de locatie van het projectgebied aangegeven.

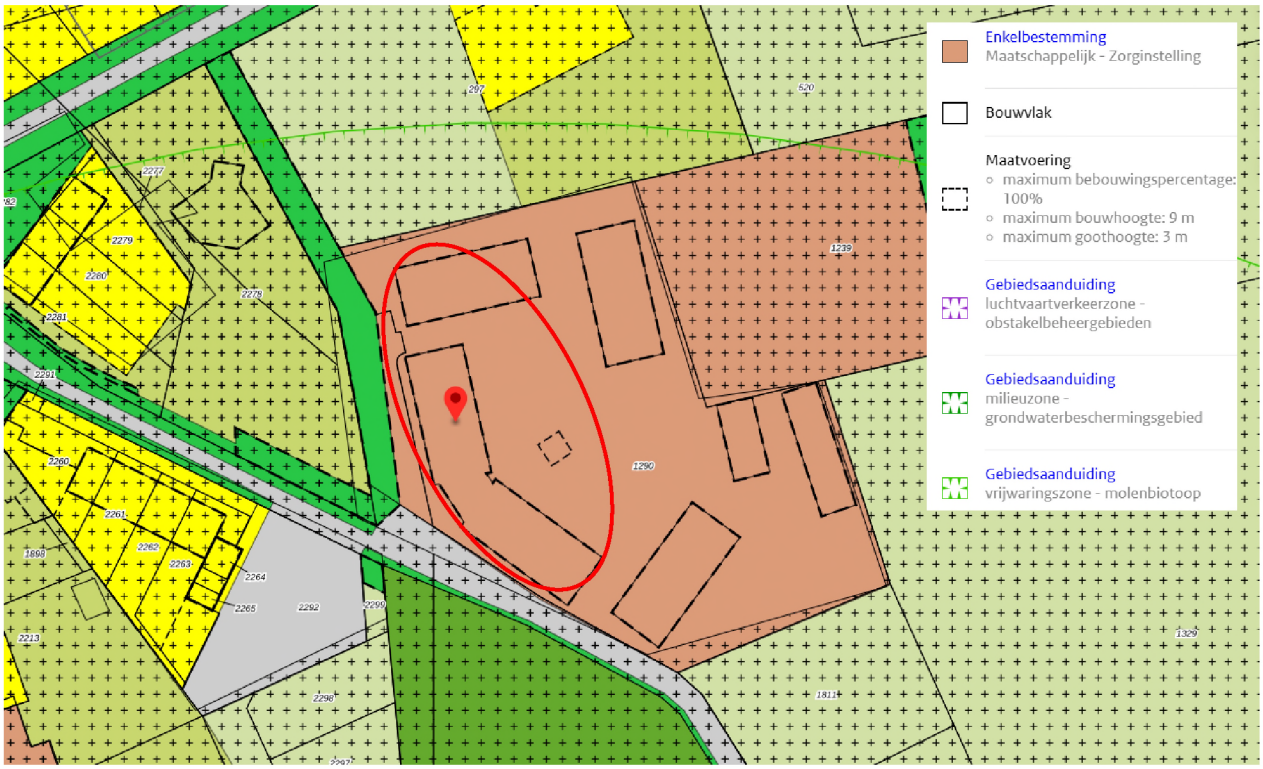


Afbeelding 1.1: Ligging van het projectgebied

1.3 Het omgevingsplan

Op 1 januari 2024 is het 'omgevingsplan gemeente Eersel' in werking getreden. In het omgevingsplan staan alle regels die betrekking hebben op de leefomgeving. Het omgevingsplan bestaat uit twee delen, namelijk het nieuwe deel en het tijdelijke deel. De bestemmingsplannen zoals dat die voorheen golden, zijn per 1 januari 2024 rechtstreeks overgegaan in het tijdelijke deel. Deze regels gelden totdat deze regels zijn omgezet naar het nieuwe deel.

Voor het projectgebied geldt het bestemmingsplan 'Kom Vessem'. Dit bestemmingsplan is op 23 maart 2021 vastgesteld door de gemeenteraad. Op afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven. Met rode cirkel is de locatie van het projectgebied aangegeven.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

Aan de locatie is de bestemming 'Maatschappelijk – Zorginstelling' toegekend. Deze gronden zijn bestemd voor een zorginstelling met bijbehorende dagbesteding, maatschappelijke voorzieningen, tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Er zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen hoofdgebouwen zijn toegestaan. Daarnaast is er een gebiedsaanduiding opgenomen voor de bescherming van het grondwater, een gebiedsaanduiding voor de bescherming van de molen en een gebiedsaanduiding voor restricties aangaande de bouwhoogten vanwege vliegverkeer.

Strijdigheid
Binnen de bestemming 'Maatschappelijk – Zorginstelling' zijn geen reguliere woningen toegestaan.

Procedure
Omdat voorliggend initiatief een concreet en afgebakend project betreft kan een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) worden verleend.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk vormen de daaropvolgende hoofdstukken de verantwoording van de activiteit die deze motivering mogelijk maakt. Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving en analyse van de huidige ruimtelijk- functionele situatie. Daarnaast wordt er ingegaan op de gewenste situatie, de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 5 komt de participatie aan de orde en in hoofdstuk 6 de financiële haalbaarheid. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 de conclusie getrokken.

2 HUIDIGE SITUATIE EN PLAN

2.1 Beschrijving huidige situatie

Het projectgebied heeft betrekking op drie bestaande woonzorgboerderijen van Woonzorgcentrum D'n Bolle Akker aan de Flinkert 21, 23 en 26 te Vessem. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Vessem, sectie K, nummer 1290. Op afbeelding 2.1 zijn de drie woonzorgboerderijen met rood aangegeven.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto bestaande situatie

Woonzorgcentrum D'n Bolle Akker bestaat uit een woon- en zorgvoorziening voor mensen met verschillende zorgvragen. Het voorziet in wonen en werken op de boerderij voor dementerende ouderen en mensen met een verstandelijke beperking in een landelijke omgeving.

Het woonzorgcentrum bestaat uit een 5-tal woonzorgboerderijen, een ontmoetingsruimte, stallen, een schuur, een dierenweide en een moestuin. Voor mensen uit de Kempen, met veelal een agrarische achtergrond, is het een plek van herkenning waar men zich snel vertrouwd en thuis voelt. De woongebouwen zijn gebaseerd op de typologie van de langgevelboerderij. Ze zijn gesitueerd rond een rustiek gezamenlijk binnenhof waar de bloementuin en de kippenren een prominente plaats innemen.

Het ligt aan de rand van het dorp, op de overgang naar open agrarische gronden (bolle akkers). Aan de zuidzijde grenst het aan de landelijke weg Flinkert. Deze weg is omzoomd met oude eiken en doodlopende voor autoverkeer. Aan de noordoostzijde is er zicht op de open agrarische gronden. Op afbeelding 2.2 is een foto van de bestaande situatie weergegeven.



Afbeelding 2.2: foto bestaande situatie

2.2 Planbeschrijving

Van een aantal woonzorgboerderijen hebben de verdiepingen momenteel een beperkte gebruiksmogelijkheid. Het is de bedoeling om deze zolders alsnog een functionele invulling te geven en de bestaande bebouwing aan te passen. De woonboerderijen Flinkert 21 en 23 zijn verbonden met elkaar door middel van een berging. Op de locatie van deze berging wordt een nieuwe hoofdentree gerealiseerd ten behoeve van het personeel en de bezoekers. Op de zolderverdiepingen van Flinkert 21, 23 en 26 worden in totaal 12 appartementen gerealiseerd. 4 per gebouw.

4 appartementen worden aangewezen voor mensen zonder zorg die een maatschappelijke bijdrage willen leveren aan de woonzorgleefgemeenschap. Starters, jongvolwassenen en eenpersoonshuishoudens kunnen op dit moment moeilijk of geen geschikte betaalbare woning vinden. Deze doelgroep is uitermate geschikt voor deze appartementen. Daarnaast worden 8 appartementen aangewezen voor cliënten van Joris Zorg en Lunet Zorg. Hierdoor wordt er een woonzorgleefgemeenschap gecreëerd waarin verschillende groepen mensen met elkaar samenleven.

De functiewijziging vindt plaats binnen de bestaande bebouwing. Er wordt met voorliggend initiatief geen bebouwing of verharding toegevoegd. Ten behoeve van de beleving van de buitenruimte wordt een Velux balkonvenster toegepast. Op afbeelding 2.3 zijn impressies van de gevels van nummer 21 en 23 weergegeven, gezien vanaf de Flinkert.



Afbeelding 2.3: impressies

3 TOETSING AAN BELEID

3.1 Rijksbeleid en Rijksregels

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als rijksstructuurvisie. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland.

Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van zich aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de generaties na ons. De NOVI biedt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit.

Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen. De NOVI heeft de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Onder deze prioriteiten hangen 21 nationale belangen die het lokale, regionale en provinciale niveau overstijgen. Deze belangen hebben onder andere betrekking op het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op woonbehoeften, het beperken van klimaatverandering, et cetera. De verantwoordelijkheid van het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen, waardoor inhoudelijke keuzes in veel gevallen ook het beste regionaal kunnen worden gemaakt. Met de NOVI wordt het proces in gang gezet waarmee de keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Beoordeling
Voorliggend initiatief betreft een ontwikkeling van beperkte omvang. Het plan bevindt zich niet in de nationale hoofdstructuur en omvat geen ontwikkelingen van landsbelang. Het initiatief is niet strijdig met de rijksbelangen en past binnen de kaders van de NOVI.

3.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:

a. de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
b. de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);

c. de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

De hoofdonderwerpen van de rijksinstructieregels zijn:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2)
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen.

Relevante regels

<u>Radarstations</u>

Militaire en civiele radarstations zorgen voor de beveiliging van het nationale luchtruim. Ze zorgen ook voor de veilige afhandeling van het militaire verkeer en het burgerluchtverkeer. Hoge bouwwerken en windturbines in gebieden rond een radarstation kunnen het radarbeeld verstoren. De gemeente kan daarom in het omgevingsplan geen bouwwerken en windturbines toelaten, die de maximaal toegelaten hoogte overschrijden. De toegestane maximale bouwhoogte van bouwwerken ten aanzien van radarstations is geregeld in artikel 5.155 van het Bkl:

1. Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op een gebied waar bouwwerken het bereik van een radar kunnen verstoren, laat het omgevingsplan niet toe dat:
    a. binnen een straal van 15 km vanaf de radar bouwwerken worden gebouwd die de maximale hoogte van bouwwerken, bedoeld in de tabel in bijlage XIV, onder E, overschrijden; en
    b. binnen een straal van 15 tot 75 km vanaf de radar windturbines worden gebouwd met een tiphoogte die de maximale hoogte van windturbines, bedoeld in de tabel in bijlage XIV, onder E, overschrijden.

Het projectgebied is niet gelegen binnen een straal van 15 kilometer van een radarstation. Onderdeel a. (van artikel 5.155 lid 1 Bkl) is dan ook niet van toepassing en er worden dan ook geen beperkingen gelegd op de hoogte van bouwwerken ten aanzien van het radarbeeld. Het voornemen voorziet daarnaast ook niet in de ontwikkeling van windturbines. Onderdeel b. is eveneens niet van toepassing.

<u>Ladder voor duurzame verstedelijking</u>

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor plannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals woningbouwplannen. Bij een nieuwe woningbouwontwikkeling dient rekening te worden gehouden met de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling. Bij woningbouw vanaf 12 woningen is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand

stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Voorliggend initiatief voorziet in het toevoegen van twaalf woningen. Het initiatief kan worden gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er dient te worden getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. De vraag die moet worden beantwoord, is of het projectgebied wordt beschouwd als bestaand stedelijk gebied.

Het projectgebied ligt in de kern van Vessem. Voor de gronden geldt het bestemmingsplan 'Kom Vessem'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld voor de kern van Vessem. Gelet hierop kan het projectgebied worden aangemerkt als 'bestaand stedelijk gebied'.

Omdat het projectgebied binnen 'bestaand stedelijk gebied' ligt dient te worden aangetoond dat het initiatief voorziet in een behoefte. Het initiatief voorziet in het toevoegen van sociale huurwoningen en zorgwoningen. Uit de 'Brabants Agenda Wonen' blijkt dat er behoefte is aan deze woningen. Zie paragraaf 3.2.3 voor een nadere toelichting hierop.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie 'De Kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving'

De Omgevingsvisie is op 14 december 2018 vastgesteld. De omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving en bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De visie benoemt daarbij een aantal hoofdopgaven.

De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. Gesteld wordt dat gemeenten de eerstverantwoordelijken zijn waar het gaat om ontwikkelen en beschermen van de fysieke leefomgeving. Bevoegdheden en verantwoordelijkheden worden zo laag mogelijk weggelegd. Gemeenten moeten een eigen invulling geven aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

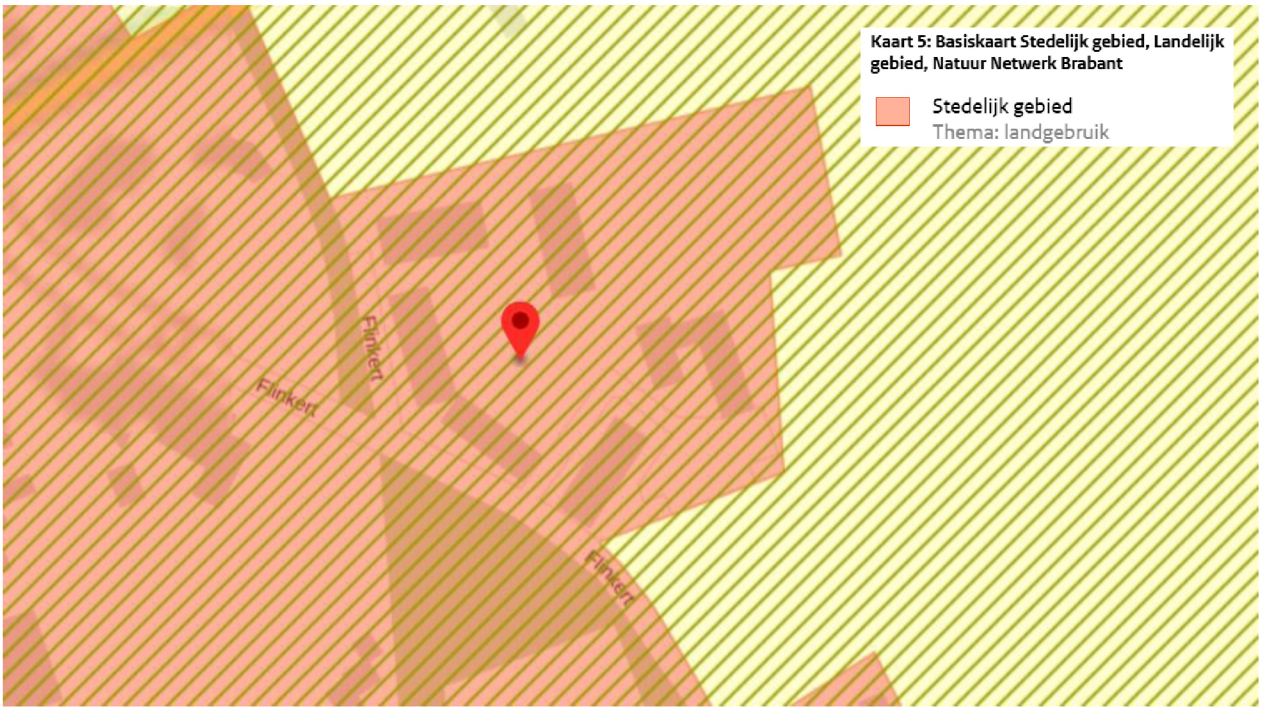
Om de doelen te kunnen realiseren dient een zorgvuldige afweging plaats te vinden bij het realiseren van ontwikkelingen. De primaire verantwoordelijkheid voor het maken van keuzes over de inrichting van de fysieke leefomgeving ligt bij de gemeente. Een hulpmiddel om te zoeken naar oplossingen en leggen van verbindingen voor maatschappelijke opgaven is om een ontwikkeling vanuit meerdere invalshoeken te bekijken, namelijk diep, rond en breed:

- Diep - niet alleen kijken naar effecten op de bovenste laag in het hier en nu, maar betrekken hierin de dynamiek en randvoorwaarden die de onderste lagen meegeven. Daarbij kijken we op verschillende schaalniveaus naar gelang een vraagstuk daarom vraagt en benutten we de factor tijd actief. Hierbij kijken we ook naar het verleden, de geschiedenis van de lagen op een plek.
- Rond - niet sectoraal maar combineren opgaven en kansen zodat ontwikkelingen optimaal bijdragen aan een circulair, sterk en sociaal Brabant, waarin alle Brabanders zich prettig voelen. Vanuit een gebiedsgerichte insteek. Een nieuwe ronde manier van kijken naar een balans tussen people, planet en profit.
- Breed – niet kijken vanuit één gezichtspunt maar betrek daar veel partijen bij, met al hun gezichtspunten, meningen, wensen, ideeën en belangen.

3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Vanuit de Omgevingswet moet de provincie naast een omgevingsvisie ook een omgevingsverordening 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.

Beoordeling
Het projectgebied is in de verordening aangeduid als 'Stedelijk gebied'. Op afbeelding 3.1 is een uitsnede van de kaart van de verordening weergegeven. Met rode pin is de locatie van het projectgebied aangegeven.



Afbeelding 3.1: Uitsnede kaart omgevingsverordening

Stedelijke gebieden zijn gebieden met een stedelijke functie, waar voorzieningen zijn gevestigd en waar toekomstige stedelijke ontwikkeling plaatsvindt. Binnen stedelijk gebied kan worden voorzien in de ruimte voor wonen, werken en andere voorzieningen om zo de verstedelijking zo veel mogelijk te bundelen. Voor het stedelijke gebied geldt dat het initiatief een duurzame stedelijke ontwikkeling dient te zijn en past binnen de regionale afspraken. Daarnaast dient er sprake te zijn van zorgvuldig ruimtegebruik.

De woningen worden gerealiseerd binnen bestaande bebouwing. Er wordt geen verharding of bebouwing toegevoegd. Dit betreft zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast worden de woningen duurzaam en gasloos gerealiseerd. Hierdoor kan het initiatief worden gezien als een duurzame stedelijke ontwikkeling. Het initiatief voorziet in het toevoegen van 12 woningen. Uit de 'Brabants Agenda Wonen' blijkt dat er behoefte is aan woningen. Hierdoor past het initiatief binnen de kaders van de regionale afspraken. Gelet hierop is het initiatief is in overeenstemming met de provinciale verordening.

3.2.3 Brabants Agenda Wonen

Wonen is een centraal thema in het provinciale beleid. Brabant wil blijven behoren tot de top van Europese kennis- en innovatieregio's. Daarvoor is een aantrekkelijk woon-, leef- en vestigingsklimaat belangrijk, evenals een goed functionerende woningmarkt. Brabant heeft nog een flinke woningbouwopgave, de eerstkomende 10 tot 15 jaar moeten er nog ongeveer 120.000 woningen bij komen. Bovendien verandert de vraag naar woonruimte sterk. De provincie heeft 4 regio's beschreven die samen moeten werken: West-Brabant, Midden-Brabant, Noordoost-Brabant en Zuidoost-Brabant.

Beoordeling
Het projectgebied ligt in de regio Zuidoost-Brabant en in de subregio de Kempen. Voor de woningbouwafspraken in de subregio Kempen is onder meer vastgelegd dat de woningbouwbehoefte en -afspraken per gemeente worden

gebaseerd op de woningbouwprognose van de provincie Noord-Brabant. In 2020 heeft de provincie haar bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd. Op basis van deze prognose dient de gemeente Eersel 280 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad tot 2025 en minimaal 520 woningen tot 2030. De woningen die met voorliggend initiatief mogelijk worden gemaakt passen binnen deze prognosecijfers.

3.2.4 Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant

In de provincie Noord-Brabant zijn vier regionale woondeals opgesteld. In de vier regionale woondeals zijn ook diverse afspraken vastgelegd over overkoepelende thema's. Zo heeft elke regio afspraken gemaakt over Woningbouwaantallen en het aandeel betaalbare en sociale woningen. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over verschillende aandachtsgroepen zoals arbeidsmigranten, woonwagenbewoners of studenten. Elke regio heeft dit, aan de hand van de karakteristieken van de desbetreffende regio, ingevuld.

Elke gemeente neemt een fair share van de regionale opgave. Daarom worden afspraken gemaakt over de minimale opgave per gemeente (zie bijlage 2 bij de Woondeal Zuidoost-Brabant). Voor gemeente Eersel geldt dat de totaalopgave van 2022 t/m 2030 bedraagt een netto toevoeging van 505 woningen. Meer realiseren mag, dan wordt het woningtekort sneller ingelopen. Uiteraard wel op goede, ruimtelijk afgewogen en regionaal afgestemde locaties.

Beoordeling
Voorliggend initiatief voorziet in 12 woningen voor verschillende doelgroepen. 4 sociale huurwoningen en 8 zorgwoningen. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de gezamenlijke woningbouwopgave van Zuidoost-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Eersel 2.0

Op 21 december 2021 heeft de gemeenteraad van Eersel de "Omgevingsvisie 2.0, Kempisch wonen in een wereldregio" vastgesteld. Met deze visie toont de gemeente haar ambities. De gemeente wil laten zien welke kwaliteiten er liggen in en hoe zij om wil gaan met de ontwikkelingen die in de toekomst op ons af komen. Door op deze wijze openheid van zaken te geven, willen zij betrokkenheid en initiatieven van inwoners stimuleren.

Beoordeling
Voor een gebiedsgerichte aanpak zijn er detailkaarten opgesteld. Op deze kaarten zijn per kern de bestaande kwaliteiten en knelpunten weergegeven, evenals koppelkansen en uitdagingen waar in de toekomst mee aan de slag kan worden gegaan. Op afbeelding 3.2 is de detailkaart van Vessem weergegeven. Met blauwe pijl is de locatie van het projectgebied aangegeven.



Afbeelding 3.2: Uitsnede plankaart structuurvisie

Er is veel vraag naar woningen in de gemeente. De komende jaren zullen er extra woningen moeten worden gebouwd om te kunnen blijven groeien. Deze groei dient echter wel in verhouding te staan tot de kwaliteit die de gemeente wil bieden. Met de huidige voorraad woningen en de nieuwbouw wil de gemeente alle doelgroepen en inkomensgroepen kunnen bedienen. Met name starters, senioren, zorgbehoevenden en mensen met een beperking kunnen op dit moment moeilijk een passende woning vinden.

Met voorliggend initiatief wordt voorzien in twaalf woningen voor woningzoekende (starters, senioren en zorgbehoevende mensen) Dit sluit aan op de behoefte. Gelet hierop past het initiatief binnen de kaders van de visie.

3.3.2 Kempische visie op wonen 2024-2028

De wereld om ons heen verandert. Steeds sneller. De Brainport regio is één van de snelst groeiende regio's in Europa. De groei in de hele Brainportregio gaat in razend tempo en trekt ook steeds meer mensen naar De Kempen. Dit gaat veel sneller dan we een aantal jaren geleden verwachtten. Als gevolg van die groei staat onze woningmarkt 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 het snel realiseren van woningen ter voorkoming van verdringing. Aan de andere kant vraagt dit ook om een transitie naar betaalbaarder bouwen, zodat mensen met een lager inkomen ook een woning kunnen blijven vinden.

De Kempische visie op wonen 2024-2028 – Volkshuisvestingsprogramma, is vastgesteld met hierbij de volgende belangrijkste punten:

1. In de periode t/m 2030 bouwen we als ondergrens voor de autonome groei (minimaal 3.220 woningen in de Kempen) en halen we extra plannen naar voren in de planning gelet op de regionale vraagdruk (2.000 woningen extra in de Kempen).

2. Voor de jaren na 2030 gaan we 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 we dit in de Bestuursopdracht Ontwikkelstrategie verder uit.
3. We zetten in de nieuwbouw sterker in op betaalbaarheid: minimaal 30% van de nieuwe woningen betreft een sociale huurwoning, en 37% een betaalbare koop (of middenhuur). We laten ruimte om dit per gemeente verder aan te scherpen.
4. Bij woningbouw te sturen op het aanbrengen van diversiteit en werken we samen met onze partners aan leefbaarheid en vitaliteit in delen van de gemeente waar dit onder druk komt te staan.
5. Als Kempengemeenten kiezen we er voor om zoveel mogelijk gezamenlijk op te trek ken om voldoende en kwalitatief goede huisvesting te regelen voor 'aandachtsgroepen' die zorg en ondersteuning nodig hebben (zoals ouderen, uitstromers uit zorginstellingen, statushouders en arbeidsmigranten).

Het gemeenschappelijke woningbouwprogramma voor de periode 2024-2031 is als volgt herzien/geactualiseerd:
1. Minimaal 30% sociale huurwoningen;
2. Minimaal 37% betaalbare woningen;
3. 33% van de woningen vrij invulbaar.

Beoordeling
Uit de visie blijkt dat er een grote behoefte is aan woningen. Met voorliggend initiatief wordt voorzien in twaalf woningen voor woningzoekende (starters, senioren, zorgbehoevende mensen). Dit sluit aan op de behoefte. Gelet hierop is het initiatief passend binnen de Kempische visie op wonen.

4 ASPECTEN FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU

4.1 Toetsing Besluit m.e.r./ m.e.r.-beoordeling

Wettelijk kader
Onderdeel van de beoordeling of een aanvraag om een BOPA volledig is, is een toets aan de regels over een milieueffectrapportage. Dit gebeurt overeenkomstig paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit.

Of een besluit over een project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit. Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project van de initiatiefnemer. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat de omgevingsvergunning. Het betreft dan overigens altijd een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit (of een ontgrondingenactiviteit, wateractiviteit e.d.). Daarnaast kunnen de mer-verplichtingen nog gelden voor enkele bijzondere besluiten uit andere wetten, zoals de vergunning op basis van de Kernenergiewet. Of er voor het besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan. Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije m.e.r.-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden.

Situatie
Voorliggend initiatief voorziet in het toevoegen van 12 woningen (4 sociale huurwoningen en 8 zorgwoningen) binnen de bestaande bebouwing. Er vindt geen uitbreiding van verharding en bebouwing plaats. Op basis van bijlage V bij het omgevingsbesluit geldt voor het initiatief geen mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht.

Conclusie
Vanuit het aspect milieueffectrapportage is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

4.2 Gezondheid

Wettelijk kader
Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten worden in de hiernavolgende paragrafen gemotiveerd.

4.3 Milieubelastende activiteiten

Wettelijk kader
Het begrip “milieubelastende activiteit” (mba) is als volgt gedefinieerd in de bijlage bij artikel 1 van de Omgevingswet: *“activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op*

een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringtechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit". Het gaat dus in feite om alle activiteiten die enig negatief effect op het milieu kunnen hebben (met uitzondering van 'directe lozingen' en wateronttrekkingsactiviteiten).

Het is een breed begrip; er vallen namelijk ook niet-bedrijfsmatige activiteiten, ook niet-plaatsgebonden activiteiten en tijdelijke activiteiten onder het mba-begrip.

Beoordeling
Voorliggend initiatief voorziet in het toevoegen van 12 woningen (4 sociale huurwoningen en 8 zorgwoningen) binnen de bestaande bebouwing. Er vindt geen uitbreiding van verharding of bebouwing plaats. Wonen betreft geen milieubelastende activiteit.

4.4 Geluid

Wettelijk kader
Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. In de bruidsschat is het onderdeel geluid geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (zie artikel 22.57 Bruidsschat waar waarden gelden).
Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- Activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springter-reinen (par. 22.3.4.2 BS);
- Geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- Geluid door civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

De instructieregels uit afdeling 3.5 (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl).

<u>Geluidsgevoelige gebouwen</u>
De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.20 Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

Beoordeling

<u>Wegverkeerslawaai</u>
In deze situatie is het geluid van wegen maatgevend. Daarom is er een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai[1] uitgevoerd. Uit de rekenresultaten blijkt dat de waarde van geluid vanwege het wegverkeer op de ten hoogste 38 dB Lden bedraagt. De standaardwaarde van 53 dB Lden conform art. 5.87t uit het Bkl wordt derhalve nergens overschreden. De geluidbelasting vanwege wegverkeer wordt daarom aanvaardbaar geacht.

[1] *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai D'n Bolle Akker Vessem, Gbs Milieuadvies, R2025.004, 31 januari 2025.*

Industrielawaai

Op ca. 5 kilometer van het projectgebied ligt Eindhoven Airport. Het terrein van Eindhoven Airport betreft op grond van de Wgh een gezoneerd industrieterrein. Hierdoor is er een geluidszone vastgesteld. Het gebied tussen het industrieterrein en de buitengrens van de zone behoort tot deze geluidszone. Buiten deze geluidzone mag de geluidbelasting die wordt geproduceerd niet hoger zijn dan 50 dB(A). Het projectgebied ligt buiten de geluidszone. Aanvullend onderzoek naar industrielawaai is niet noodzakelijk.

Luchtvaartverkeerlawaai

Vanuit de Wet luchtvaart is voor Eindhoven Airport een luchthavenbesluit vastgesteld. Vanuit deze wet zijn grenswaarden vastgesteld voor de maximaal toegelaten geluidbelasting door landende en opstijgende luchtvaartuigen. Deze geluidsbelasting wordt uitgedrukt in Kosteneenheden (Ke). De grenswaarde voor de maximaal toelaatbare geluidsbelasting voor het burgerluchtverkeer en voor het militaire luchtverkeer is in beginsel 35 Ke. Deze grenswaarde geldt voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen alsmede voor standplaatsen en ligplaatsen. Het projectgebied ligt buiten de 35 Ke-contour. Aanvullend onderzoek naar luchtvaartverkeerlawaai is niet noodzakelijk.

Conclusie

Vanuit het aspect geluid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

4.5 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan 1,2 ug/m^3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Beoordeling

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 (NO_2) en fijnstof (PM_{10}). Het gaat om woningen, kantoren, een combinatie van woningen en kantoren, het telen van gewassen en het aanleggen of wijzigen van een spoorwegemplacement.

Voorliggend initiatief voorziet in het toevoegen van 12 woningen (4 sociale huurwoningen en 8 zorgwoningen) binnen de bestaande bebouwing. Er vindt geen uitbreiding van verharding of bebouwing plaats. Deze activiteit draagt per definitie NIBM bij aan de luchtverontreiniging. Een verder toetsing aan de rijksomgevingswaarden is niet noodzakelijk.

Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

4.6 Geur

Wettelijk kader
Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels aan geurbelasting. Een onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan is ook de gemeentelijke geurverordening, hierin kan worden afgeweken van de standaardnorm. Indien van toepassing dient deze te worden meegenomen in de motivering.

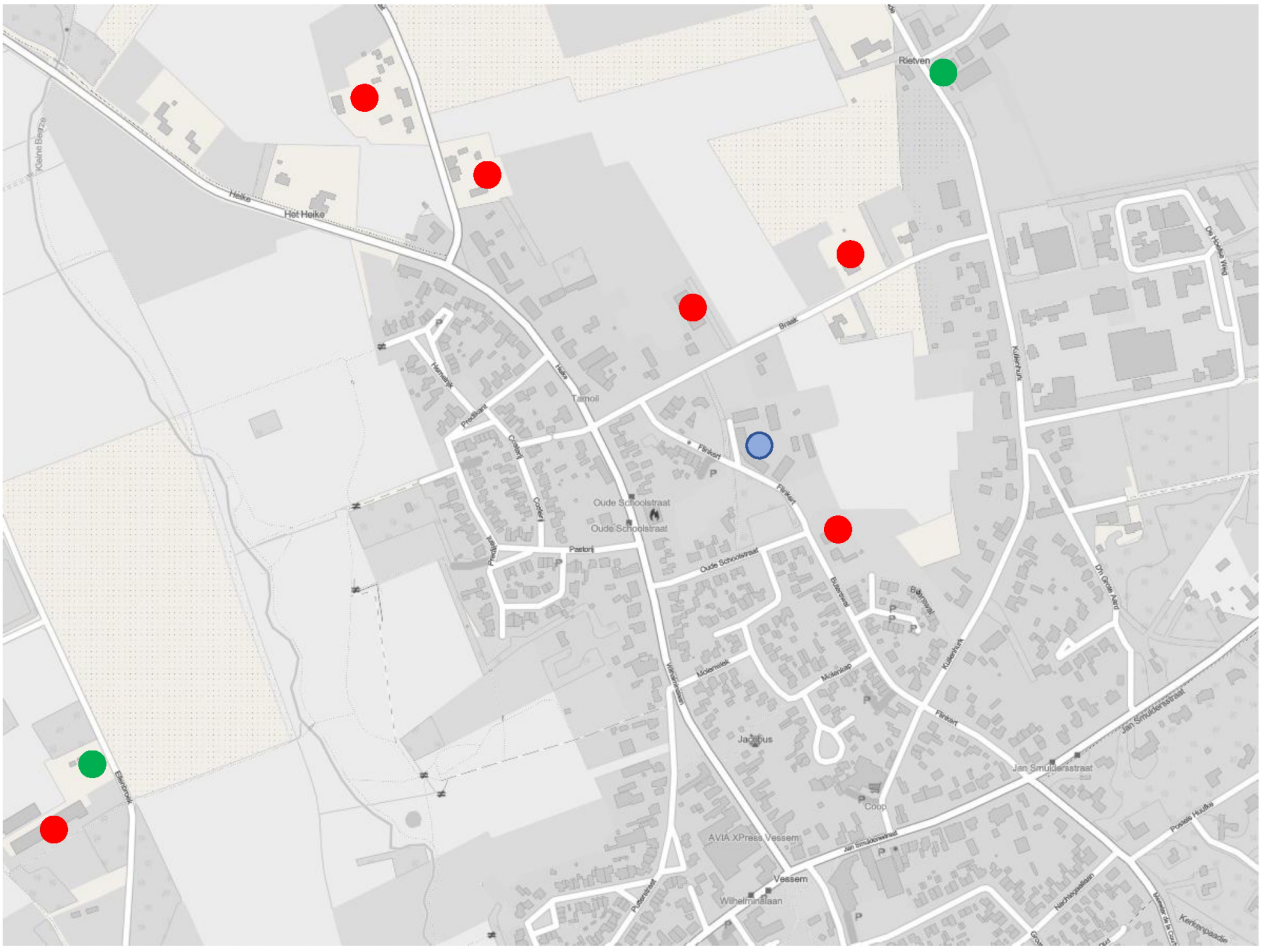
Deze instructieregels van het Bkl voor geur zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan gedacht worden aan wonen, onderwijs of zorg. Voor overige gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van geurbescherming. Dat doet de gemeente vanuit haar taak van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties.

In artikel 5.91 Bkl worden de geurgevoelige gebouwen aangewezen die in ieder geval beschermd moeten worden. Hieronder vallen ook gebouwen met een woonfunctie, gebouwen voor onderwijs, gezondheidszorg en kinderopvang. Specifieke beoordelingsregels voor geur voor de milieubelastende activiteit staan in artikel 8.20 Bkl.

Veehouderijen
In het omgevingsplan regelt de gemeente de geur van veehouderijen. In paragraaf 5.1.4.6 Bkl staan de instructieregels hiervoor. De instructieregels gelden alleen voor geur van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf op een geurgevoelig gebouw.

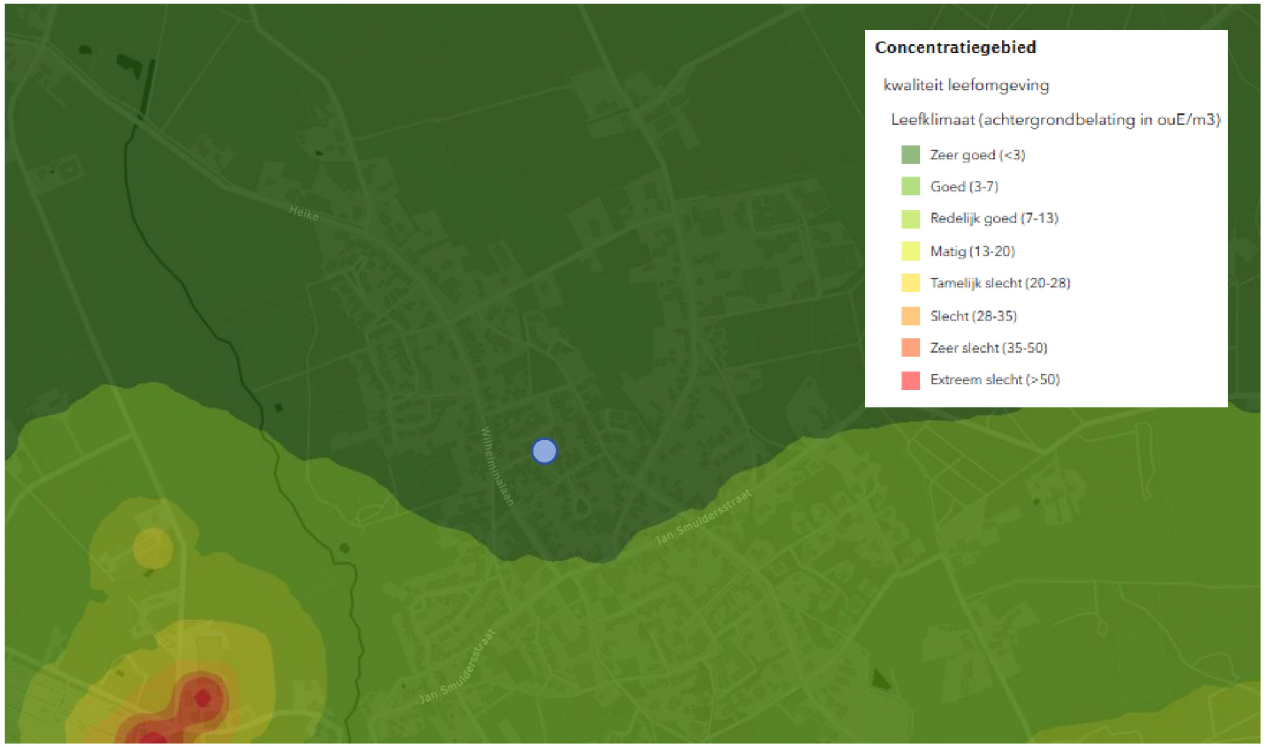
Beoordeling
Een geurgevoelig gebouw is een gebouw met een functie als woning of onderwijs, zorg of kinderopvang. Een gebouw met een dergelijke functie dat nog niet is gebouwd, maar wel is gepland volgens het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, is voor de toepassing van de regels ook een geurgevoelig gebouw (art. 5.91 Bkl). Deze definitie van een geurgevoelig gebouw geldt voor het hele Bkl.

De richtafstand tussen geurgevoelige objecten en veehouderijen dient minimaal 100 meter te bedragen binnen de bebouwingscontour en 50 meter buiten de bebouwingscontour (art 5.115, Bkl). Op afbeelding 4.1 zijn de omliggende agrarische bedrijven weergegeven. Met groene stippen zijn de bestaande bedrijven aangegeven. Met blauwe stip is de locatie van het projectgebied aangegeven.



Afbeelding 4.1: Uitsnede kaart veehouderijen in Noord-Brabant (bron: https://atlas.odzob.nl/)

De afstand van het projectgebied tot het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf bedraagt meer dan 400 meter. Er wordt ruim voldaan aan de richtafstand. Daarnaast dient er te worden beoordeeld wat de kwaliteit is van de leefomgeving ter plaatse van het projectgebied. Op afbeelding 4.2 is de achtergrondbelasting van geur van veehouderijen in de omgeving weergeven. Met blauwe stip is de locatie van het projectgebied aangegeven.



Afbeelding 4.2: Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur (bron: atlas.odzob.nl/portal/apps/webappviewer)

De achtergrondbelasting van geur bedraagt tussen de 0 en 3 ouE/m3. De locatie wordt als zeer goed beschouwd. Er is sprake van een goed verblijfsklimaat vanwege geur. Hierdoor zijn er wat betreft het aspect geur geen beperkingen.

Conclusie
Vanuit het aspect geur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

4.7 Bodem

Wettelijk kader
Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid. De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde. De beoordeling van de mogelijke aanwezigheid van onaanvaardbare risico's voor de gezondheid voor bodemgevoelige gebouwen kan met de risicotoolbox bodem met de module Beoordelen van de bodemkwaliteit voor een bodemgevoelig gebouw.

Beoordeling
Voorliggend initiatief voorziet in het toevoegen van 12 woningen (4 sociale huurwoningen en 8 zorgwoningen) op de verdieping van de bestaande bebouwing. Er vindt geen uitbreiding van verharding of bebouwing plaats. Er worden geen graafwerkzaamheden verricht. Bij de omgevingsdienst Zuidoost-Brabant is een bodemrapport opgevraagd. Hieruit blijkt dat er geen aanwijzingen zijn dat op de locatie of in de omgeving een bodemverontreiniging aanwezig is, of een calamiteit is gebeurt. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Ten aanzien van het aspect bodem zijn er geen bezwaren tegen voorgenomen initiatief.

Conclusie
Vanuit het aspect bodem is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

4.8 Verkeersgeneratie, -afwikkeling & (fiets)parkeren

Wettelijk kader
De toename aan functies zorgen voor verkeer. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond wat het effect is op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling. Daarbij dient in beeld te worden gebracht of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's, fietsen en/of scooters. Er mag geen onaanvaardbaar effect zijn.

De gemeente Eersel heeft haar parkeerbeleid vastgelegd in het 'Parkeerbeleidsplan gemeente Eersel'. Dit plan is vastgesteld op 27 februari 2014. De parkeernormen die hierin zijn opgenomen zijn afgeleid uit de landelijke richtlijn van het CROW.

Beoordeling

Parkeren
Het projectgebied ligt binnen een weinig stedelijke omgeving (bron: CBS) in de rest van de bebouwde kom. Op grond van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' uit december 2018 wordt voor een huurappartement (midden/goedkoop en sociaal) uitgegaan van een parkeernorm van 1,0 tot 1,8 parkeerplaatsen per appartement. De CROW kent geen norm voor zorgappartementen. Dit betreft maatwerk. Daarom is uitgegaan van een verpleeg- en verzorgingstehuis. Hiervoor geldt een parkeernorm van 0,5 tot 0,7 parkeerplaats per appartement. In onderstaande tabel zijn de benodigde parkeerplaasten weergegeven.

Tabel parkeren

Functie		*Parkeercijfers (CROW Toekomstbestendig parkeren)*			*Aantal parkeerplaasten*		
Type	*Aantal/ opp.*	*Min.*	*Max.*	*Eenheid*	*Min.*	*Max.*	*Gemiddeld*
Huurappartement sociaal	4	1,0	1,8	Per woning	4,0	7,2	5,6
Zorgappartement	8	0,5	0,7	Per woning	4,0	5,6	4,8
Totaal							**10,4**

Er dient te worden voorzien in 11 parkeerplaatsen. Er is voldoende plek op de bestaande parkeerplaats, op eigen terrein, om in deze toename te voorzien.

Verkeer
Het initiatief brengt extra verkeer met zich mee. Op grond van de CROW-publicatie 'bedraagt de toename 37,2 motorvoertuigen per etmaal. De CROW kent geen verkeerscijfers van een verpleeg-en verzorgingstehuis. Daarom is aangesloten bij de verkeerscijfers voor een zelfstandige woning met beperkte zorgvoorzieningen. In onderstaande tabel is de toename van het verkeer weergegeven.

Tabel verkeersgeneratie

Functie		*Verkeersgeneratie (CROW Toekomstbestendig parkeren)*			*Mvt/etmaal*		
Type	*Aantal/ opp*	*Min.*	*Max.*	*Eenheid*	*Min.*	*Max.*	*Gemiddeld*
Huurappartement sociaal	4	3,7	4,5	Per woning	14,8	18	16,4
Zorgappartement	8	2,2	3,0	Per woning	17,6	24	20,8
Totaal							**37,2**

De toename zal niet leiden tot een verslechtering van de verkeersafwikkeling. De capaciteit van de omliggende wegen is groot genoeg om het extra verkeer op te vangen. De woningen worden ontsloten via de bestaande ontsluiting aan de Flinkert.

Conclusie
Vanuit het aspect verkeersgeneratie, -afwikkeling & (fiets)parkeren is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

4.9 Omgevingsveiligheid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit de veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van een branden, rampen of crises.

Wettelijk kader
De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden. In een deelplan dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het deelplan kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl).

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl).
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl)

Beoordeling
Met behulp van de kaart 'veilige leefomgeving' uit de Atlas leefomgeving is op 24 januari 2025 gekeken of in de directe omgeving van het projectgebied risicobronnen aanwezig zijn. Op afbeelding 4.3 is een uitsnede van deze kaart weergegeven.



Afbeelding 4.3: Uitsnede risicokaart

<u>Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven</u>
Ten westen van het projectgebied staat een LPG-tankstation (rode driehoek op afbeelding 4.5). Het LPG-tankstation heeft een brandaandachtsgebied (BAG) van 60 meter en een explosieaandachtsgebied (EAG) van 160 meter (Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage VIIA1a). De afstand van de dichtstbijzijnde woonboerderij tot aan het vulpunt bedraagt 165 meter (zie afbeelding 4.3). De nieuwe woningen liggen buiten het brandaandachtsgebied en het explosieaandachtsgebied van het LPG-tankstation.

<u>Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen</u>
Het projectgebied is gelegen buiten brandaandachtsgebieden en explosieaandachtsgebieden van transportroutes van het basisnet die op grond van het Bkl, de Wet vervoer gevaarlijke stoffen en de Regeling basisnet zijn aangewezen. Het projectgebied bevindt zich niet in de directe nabijheid van transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg.

<u>Buisleidingen met gevaarlijke stoffen</u>
Rondom het projectgebied liggen geen buisleidingen. Het projectgebied is niet gelegen binnen het brandaandachtsgebied van de buisleiding.

Conclusie
Vanuit het aspect omgevingsveiligheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

4.10 Ecologie

Wettelijk kader
Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden.

Gebiedsbescherming
De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten. Dit is door middel van het aanvullingsspoor Natuur gebeurd.

Soortenbescherming
Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.
Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

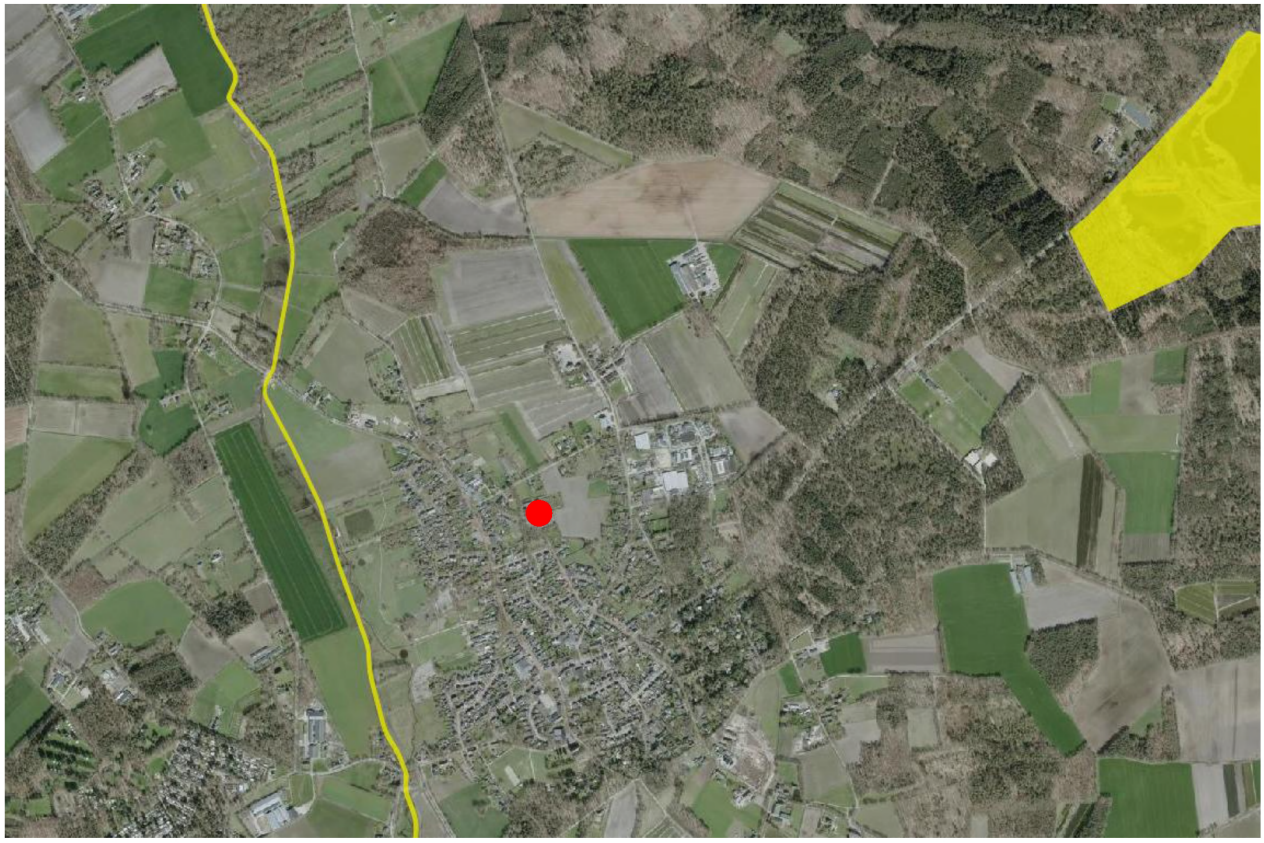
- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

Situatie

Natura 2000
Op circa 1,8 kilometer van het projectgebied ligt Natura 2000-gebied ‘Kempenland-West’. Dit Natura 2000-gebied heeft met waterloop ‘De Kleine Beerze’ een uitloper die het projectgebied in het westen benaderd tot circa 585

meter. Op afbeelding 4.4 is de ligging van het projectgebied (rood) ten opzichte van deze gebieden (geel) weergegeven.



Afbeelding 4.4: Natura 2000 (bron: https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten)

Verstorende factoren zoals oppervlakteverlies, versnippering, verdroging en verstoring door trilling, licht en geluid zijn met voorliggende initiatief niet aan de orde. Om te beoordelen of voorliggend initiatief leidt tot een toename van stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied is er een voortoets[2] naar stikstofdepositie uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het initiatief niet leidt tot nadelige effecten van stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het NNN is een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het ruimtelijk beleid is gericht op het behoud, herstel en de ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Het Natuurnetwerk Brabant (NNB) is onderdeel van het NNN. Het is een netwerk van deels bestaande en deels nieuwe natuurgebieden die door ecologische verbindingszones met elkaar verbonden zijn. Hierdoor kunnen dieren zich makkelijker verplaatsen tussen verschillende natuurgebieden. In de omgevingswet is over het NNN opgenomen dat ruimtelijke ingrepen in ieder geval niet leiden tot:

- Achteruitgang kwaliteit en oppervlak NNN.
- Achteruitgang samenhang NNN.

Op afbeelding 4.5 is de ligging van het projectgebied (rood) ten opzichte van deze gebieden (groen) weergegeven.

[2] *Voortoets Stikstofdepositie 12 appartementen Flinkert te Vessem, Rapportage M - QUO-34641-T9T1X6-3, 17-7-2025, Van Empel Milieu Advies.*



Afbeelding 4.5: Natuurnetwerk Nederland (NNN) (bron: https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten)

Ten oosten en westen van het projectgebied ligt het dichtstbijzijnde NNN. Er is met voorliggend initiatief geen sprake van directe vernietiging van het NNN. Aangezien het initiatief geen directe relatie heeft met een gebied dat is aangewezen als NNN en geen verbindende functie vervult zijn negatieve effecten uit te sluiten. Van negatieve uitstralingseffecten door geluid, licht en verdroging op het Nationaal Natuurnetwerk is met voorgenomen initiatief eveneens geen sprake.

Soortenbescherming

Met voorliggend initiatief worden geen bomen gekapt, struiken gerooid of bebouwing gesloopt. Ook vinden er geen werkzaamheden plaats in of rondom een watergang. Schadelijke handelingen in het kader van de Omgevingswet als gevolg van het initiatief zijn dan ook niet te verwachten.

Zorgplicht

Te allen tijde dient er rekening gehouden te worden met de algemene zorgplicht. Dit houdt in dat er altijd rekening met in het wild levende dieren en planten gehouden moet worden. Tijdens de werkzaamheden moet gelet worden op de aanwezigheid van planten en dieren en moet voorkomen worden dat deze onnodig gedood, verwond of aangetast worden. Alle dieren, ook de niet beschermde soorten, moeten de ruimte krijgen om te kunnen vluchten en zichzelf in veiligheid te brengen. Indien er tijdens de werkzaamheden onverhoopt dieren worden aangetroffen die niet uit zichzelf (kunnen) vluchten, moet contact opgenomen worden met een ecoloog.

Conclusie

Vanuit het aspect ecologie is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

4.11 Weging waterbelang

Wettelijk kader

Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Het wettelijk kader is afhankelijk van zowel gemeentelijk beleid als het beleid van het waterschap. Voor het inventariseren van de wateraspecten van een project wordt vaak een plan voor de waterhuishouding opgesteld of een plan met een andere benaming. In dit plan wordende wateraspecten niet alleen beschreven, maar ook wordt aangegeven welke waterhuishoudkundige

maatregelen voor het project getroffen moeten worden. Hierbij vindt een toets plaats aan de waterkwaliteitsdoelstellingen uit de Kaderrichtlijn water.

De beschrijving van wateraspecten kan onderverdeeld worden in verschillende subparagrafen. In deze paragrafen wordt achtereenvolgens een beschrijving gegeven van de relevante wetgeving en beleid, het opgestelde plan voor de waterhuishouding en volgens dat plan te treffen maatregelen. Hierbij worden de resultaten voorkomend uit het watertoetsproces betrokken. In het kader van de watertoets wordt over het plan advies gevraagd bij de betrokken waterbeheerder(s). Hoe met dit advies is omgegaan wordt in deze paragraaf toegelicht. Indien het advies niet wordt opgevolgd, dient de afwijking daarvan gemotiveerd te worden.

Waterschap De Dommel

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap De Dommel. Waterschap De Dommel heeft op 24 november 2021 het 'Waterbeheerprogramma 2022-2027 vastgesteld. Binnen het programma zijn drie principes geformuleerd die inhoudelijk sturing geven aan de watertransitie.

1. Elke druppel telt:
   Op allerlei manieren wordt er ingezet om zoveel mogelijk water te laten infiltreren, zowel in de stad als op het platteland.
2. Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan:
   Alle functies in ons gebied moeten uiteindelijk in overeenstemming zijn met de mogelijkheden en natuurlijke condities van het water- en bodemsysteem.
3. Wat schoon is moet schoon blijven:
   Alle gebruikers zijn verantwoordelijk. Ze geven het water minstens zo schoon af als ze het hebben ontvangen.

Aanvullend op het waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen sinds 1 maart 2015 de beschikking over één gezamenlijke verordening. Dit betreft de zogenaamde Brabant Keur. Hierdoor hanteren de waterschappen dezelfde (beleids)uitgangspunten.

Het Waterschap maakt onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m². Wanneer de toename van het verhard oppervlak minder is dan 2.000 m^2 is er vanuit het waterschap geen compensatieverplichting. In 2021 is een partiele herziening van de keur vastgesteld. Met deze herziening is het verhard oppervlakte aangescherpt van 2.000 m^2 naar 500 m^2.

Gemeentelijk beleid

In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2023 - 2027 is, voor een periode van vijf jaar, het beleid ten aanzien van riolering en stedelijk water van de gemeente Eersel vastgelegd. Binnen de gemeentelijke voorzieningen speelt de riolering een prominente rol. Niet alleen draagt het systeem bij aan de bescherming van de volksgezondheid, maar ook aan het voorkomen van wateroverlast, het verminderen van effecten van klimaatveranderingen en het aantrekkelijk maken van woon-, bedrijfs- en recreatieomgeving.

Enkele ambities betreffen het vergroten van de duurzaamheid van de rioleringszorg, het monitoren van wateroverlast, afkoppelen van verhard oppervlak en doelmatig beheer van de riolering. Deze ambities zijn vertaald naar speerpunten en maatregelen die het waterschap in de beleidsperiode gaat invullen. Speerpunten voor de periode 2023-2027 zijn het inzichtelijk maken van de aanwezige voorzieningen en de staat van de riolering, het opstellen van strategische (vervangings-) planningen, het verkrijgen van inzicht in het hydraulisch functioneren van de riolering en samenwerking met de partners in de afvalwaterketen. De maatregelen hierbij betreffen onder andere het invullen van afkoppelmogelijkheden, het opstellen van een hemelwaterbeleid, het actueel houden van de beheergegevens, het opstellen van een beheervisie en verder onderzoek naar klimaatbestendigheid van de riolering.

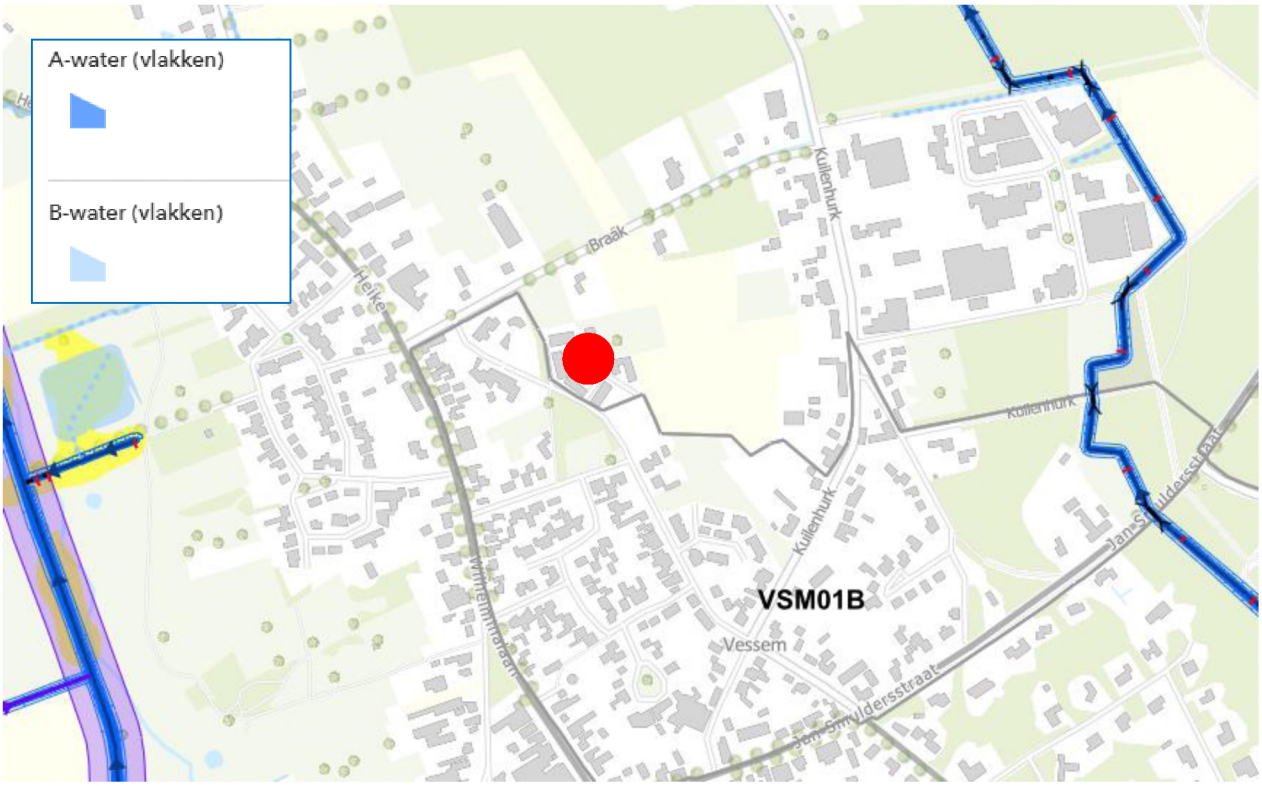
Bij het afkoppelbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen bestaand gebied, nieuwbouw, inbreidingen en buitengebied. In het plan staat voor nieuw te bouwen woningen het volgende aangegeven over de verwerking van hemelwater:
Met nieuwbouw worden zowel uitbreidings- als inbreidingslocaties, en aanbouw aan bestaande bouw bedoeld. Voor nieuwbouw geldt een volledige gescheiden inzameling en verwerking van het afval en hemelwater. De bergingseis volgt uit de watertoets en is maatwerk. Vanuit klimaatbestendigheid wordt bij nieuwbouw een berging van 60 mm geadviseerd. Dit ligt vast in een hemelwater- en grondwaterverordening. Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet gaat deze vanwege rechtswege over in het omgevingsplan. Daarnaast wordt bij nieuwbouw een bouwpeilhoogte van 30 cm boven het hoogste straatniveau aangehouden. Bij inbreidingslocaties zal dit niet altijd mogelijk zijn. In deze situaties kan hier gemotiveerd van afgeweken worden.

Situatie

Waterberging
Voorliggend initiatief voorziet in het toevoegen van 12 woningen (appartementen) binnen bestaande bebouwing. Er vindt geen uitbreiding van verharding en bebouwing plaats. Hierdoor neemt de oppervlakte van verharding niet toe. Compenserende maatregelen zijn niet noodzakelijk.

Riolering
Het huishoudelijke afvalwater (vuilwater) wordt aangesloten op de bestaande riolering. Ten behoeve van de waterkwaliteit worden zoveel mogelijk duurzame bouwmaterialen toegepast. Er vinden geen wijzigingen plaats in de afvoer van het hemelwater dat op het dak van de boerderijen valt.

Beschermingszone
Het dagelijks bestuur van Waterschap De Dommel heeft op 17 oktober 2023 de legger waterstaatswerken 2023 vastgesteld. Op afbeelding 4.6 is een uitsnede van deze legger weergeven. Met rode stip is de locatie van het projectgebied aangegeven.



Afbeelding 4.6: Uitsnede leggerkaart (bron: https://wdedommel.maps.arcgis.com)

Ten oosten en westen van het projectgebied liggen watergangen die zijn aangemerkt als A-water. Voor A-water geldt een beschermingszone van 5 meter. Het projectgebied ligt hier buiten. Verder liggen in de nabijheid van het projectgebied geen waterkeringen.

Conclusie
Vanuit het aspect water en watersystemen is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

4.12 Archeologie, cultuurhistorie en erfgoed

Wettelijk kader
Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Voor de bescherming van het landschap geldt voor Nederland het Europees landschapsverdrag. Dit verdrag erkent dat landschappen een onderdeel zijn van de fysieke leefomgeving. In artikel 1.2 lid 1 sub g Omgevingswet worden ‘landschappen’ als onderdeel van de fysieke leefomgeving aangemerkt. Het landschapsbeleid kan door Rijk, provincie of gemeente in een omgevingsvisie zijn vastgelegd. Deels zijn landschapswaarden in instructieregels van het Bkl verankerd. Artikel 5.129 Bkl bevat bijvoorbeeld een instructieregel over het behoud van uitzicht op de vrije horizon van de zee. Een ander voorbeeld is de instructieregel over het cultureel erfgoed over onder andere bescherming van cultuurlandschappen.

Door Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant is een regionale erfgoedkaart opgesteld. Deze interactieve erfgoedkaart is opgesteld in opdracht van meerdere regiogemeenten. Doel van het erfgoedbeleid is om archeologische en cultuurhistorische waarden te beschermen. De erfgoedkaart geeft een overzicht van de cultuurhistorische schatten van elf regiogemeenten in Zuidoost-Brabant en vormt daarmee de basis voor het gemeentelijke erfgoedbeleid in de regio.

Situatie

<u>Archeologie</u>
Op de archeologische verwachtingen- en waardenkaart zijn de archeologische verwachtingswaarden in beeld gebracht. Op afbeelding 4.7 is een uitsnede van deze kaart weergegeven. Aan de locatie is geen verwachting (verstoord) toegekend.



Afbeelding 4.7: Uitsnede archeologische verwachtingen- en waardenkaart (bron: https://atlas.odzob.nl/portal)

Omdat de locatie is verstoord en de wijziging binnen de bestaande bebouwing plaatsvindt is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

<u>Cultuurhistorie</u>
Op afbeelding 4.8 is een uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart weergegeven.



Afbeelding 4.8: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart (bron: https://atlas.odzob.nl/portal)

Op deze kaart is de langgevelboerderij aan de Flinkert aangemerkt als 'overige historische bouwkunst'. Het gebouw is geen rijks- of gemeentelijk monument. Het heeft deze aanduiding toegekend gekregen vanwege het algemeen belang. Het gebouw heeft cultuurhistorisch belang als voorbeeld van de sociaaleconomische ontwikkeling van de landbouw in het gebied. Omdat het over een relatief late boerderij gaat is de bouwhistorische waarde gering, ook is de boerderij geen zeldzaam exemplaar.

Daarnaast is het projectgebied gelegen binnen een molenbiotoop. Door de bergkorenmolen aan de Wilhelminalaan valt een groot deel van de kern Vessem binnen de molenbiotoop die bescherming moet bieden voor deze molen. De molen is in 1893 gebouwd op een verhoging, zodat hij met zijn wiekenkruis boven de omringende bebouwing zou uitsteken. In het verleden zijn verschillende omliggende bomen en gebouwen ontstaan die te hoog zijn om de molen goed te laten functioneren. Om toekomstige problemen met betrekking tot de windvang te voorkomen is in het bestemmingsplan 'Kom Vessem' Vrijwaringszone - Molenbiotoop opgenomen. Deze beschermingszone biedt bescherming tegen te hoge bebouwing. Er gelden beperkingen aan de hoogte van nieuwe bebouwing. Bovendien is een vergunningenstelsel opgenomen voor het aanbrengen van bovengrondse constructies en de aanplant van bomen.

Met voorliggend initiatief wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. Ook worden er geen bovengrondse constructies aangebracht of bomen aangeplant. De belangen van de molen worden met voorliggend initiatief niet geschaad.

Conclusie
Vanuit het aspect archeologie, cultuurhistorie en erfgoed is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

4.13 Bedrijfsmatige activiteiten

Een goede omgevingskwaliteit en de integratie van milieu en ruimte betekent het integreren van (vaak technische) milieunormen in het omgevingsplan/vergunning. In deze paragraaf is duidelijk gemaakt:

- Op welke manier gemeente een keuze heeft gemaakt in de na te streven omgevingskwaliteit binnen het gemeentelijk grondgebied vanuit het thema milieubelastende (bedrijfs)activiteiten.
- Op welke manier aan het reguleren van de omgevingskwaliteit vanuit het thema milieubelastende (bedrijfs) activiteiten in een omgevingsplan vorm zou kunnen worden gegeven dan wel via een omgevingsvergunning kan worden geregeld.

Onder de Wet ruimtelijke ordening werd gebruik gemaakt van de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering. In die uitgave werden bedrijven ingedeeld in milieucategorieën. Die milieucategorieën waren weer gekoppeld aan richtafstanden. Op basis van die VNG publicatie werd bepaald of bepaalde milieubelastende en milieugevoelige functies bij elkaar in de buurt gevestigd konden worden.

Met de komst van de Omgevingswet in het vooruitzicht is deze VNG publicatie niet meer geactualiseerd en is er gewerkt aan een nieuwe publicatie. Deze nieuwe publicatie draagt de naam 'VNG handreiking activiteiten en milieuzonering'. De nieuwe VNG-handreiking heeft de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering uit 2009' vervangen. In de nieuwe handreiking gaat de VNG uit van drie gebiedstypen:

1. Industrieterreinen, bedrijventerreinen of andere werkgebieden: dit zijn gebieden waar de bedrijfsfunctie (of een andere werkgerelateerde functie) prevaleert;
2. Woongebieden: dit zijn gebieden waar de woonfunctie (en andere milieugevoelige functies) overheerst;
3. Gemengde gebieden met wonen (functiemenging): dit zijn gebieden met een tussenvorm met zowel milieugevoelige functies als bedrijfsfuncties, maar ook andere milieubelastende functies zoals horeca en detailhandel.

Binnen een gemengd gebied kunnen naast wonen verschillende andere functies worden toegelaten. Dat kunnen, naast functies als detailhandel, kantoren en horeca, ook bedrijfsfuncties zijn (bedrijf: 'een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen').

Er wordt in de nieuwe handreiking geen gebruik meer gemaakt van milieucategorieën, maar van de gebruiksruimte. Onder gebruiksruimte wordt verstaan de ruimte die een bedrijf mag benutten, zoals geluid- of geurruimte. Er wordt dan bijvoorbeeld binnen een zone rondom woningen een maximale geluidsnorm voorgeschreven. Hoe groter de afstand tot de woningen, hoe hoger deze norm zal zijn. Dit is dus een verschil met de 'statische' afstandsnormen uit de oude handreiking die uitgaan van richtafstanden op basis van de grootste overlastfactor per categorie bedrijf. Het reguleren van de gebruiksruimte voor geluid en geur per bedrijf staat centraal in de nieuwe systematiek voor milieuzonering.

De milieucategorieën en richtafstanden van de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering uit 2009 zijn voor geluid en geur omgezet naar zones, waarden en afstanden in deze handreiking (zie onderstaande tabellen). Voor geur is het onderscheid tussen rustig en gemengd woongebied vervallen.

Tabel standaard geluidruimte

VNG 2009 rustig woongebied		VNG 2024 rustig woongebied (op hoofdlijnen)
Cat	**Richt-afstand**	**Vertaald naar:**
2	30 m	Zone beperkt, traploos over eerste 50 meter: 45 dB(A) op grens rustig woongebied
3.1	50 m	Zone beperkt, van 50 tot 100 meter: 45 dB(A) op 50 meter van eigen terreingrens
3.2	100 m	Vanaf 100 meter van rustig woongebied: basiswaarde van 50 dB(A) op 50 meter van eigen terreingrens, maar binnen zone beperkt richting rustig woongebied geldt 45 dB(A)
4.1	200 m	Zone verruimd: 50 dB(A) tot maximaal 100 meter van eigen terreingrens

Tabel standaard geurruimte

VNG 2009 gemengd woongebied		VNG 2024 rustig en gemengd woongebied (op hoofdlijnen)
Cat	**Richt-afstand**	**Vertaald naar:**
2	30 m	Basiswaarde (0,5 ouE als 98-p en 2 ouE als 99,9-p) traploos over eerste 50 meter tot grens woongebied
3.1	50 m	Vanaf 50 meter van grens woongebied: basiswaarde (0,5 ouE als 98-p en 2 ouE als 99,9-p) op 50 meter van eigen terreingrens
3.2	100 m	Zone verruimd, basiswaarde (0,5 ouE als 98-p en 2 ouE als 99,9-p) tot maximaal 100 meter van eigen terreingrens
4.1	200 m	Zone verruimd, basiswaarde (0,5 ouE als 98-p en 2 ouE als 99,9-p) tot maximaal 100 meter van eigen terreingrens

Situatie

Gebiedstype

Het projectgebied is gelegen in gebiedstype ‘rustige woonwijk’. In de directe omgeving vindt geringe functiemenging plaats. Qua aanvaardbare milieubelasting is dit omgevingstype dus vergelijkbaar met een rustige woonwijk.

Invloed plan op de omgeving

Met voorliggend initiatief worden woningen toegevoegd ter plaatse van een maatschappelijke functie midden in een woongebied. In de bestaande en toekomstige situatie is er sprake van milieugevoelige activiteiten. De gebruiksruimte van de bedrijven in de omgeving wordt hierdoor niet beperkt.

Invloed omliggende inrichtingen op plan

Ten westen van het projectgebied, aan de Wilhelminalaan 44, bevindt zich een brandweerpost van de regionale brandweer. De grens van de inrichting ligt op meer dan 95 meter van het projectgebied. Een brandweerpost is in de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering uit 2009 aangemerkt als een bedrijf in de categorie 3.1 met een richtafstand van 50 meter vanwege geluid. Hiervoor geldt op basis van de nieuwe publicatie een waarde van 45 dB(A) op 50 meter afstand van die milieuhinderlijke activiteit. De brandweerpost ligt op meer dan 50 meter van het projectgebied. Daarnaast worden er tussen het projectgebied en de brandweerpost woningen gebouwd. De brandweerpost leidt niet tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen.

Ten oosten van het projectgebied ligt het bedrijventerrein Hoefseweg. Hier zijn op basis van de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering uit 2009 bedrijven tot en met categorie 3.2 met een richtafstand van 100 meter toegestaan. Een bedrijventerrein heeft een uitwaartse werking. Het is binnen bepaalde afstanden niet goed mogelijk om nieuwe milieugevoelige gebouwen te projecteren. Dit geldt voor een te projecteren gemengd gebied met wonen binnen een afstand van 50 meter van de grens van het bedrijventerrein of ander werkterrein. Met voorliggend initiatief wordt geen nieuw milieugevoelig gebouw gerealiseerd. De woningen worden toegevoegd in de bestaande bebouwing die als is aangemerkt als milieugevoelig. Ook de afstand van de woningen tot aan de inrichtingsgrens van het bedrijventerrein bedraagt meer dan 300 meter. Het bedrijventerrein leidt niet tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen.

Conclusie

Vanuit het aspect bedrijfsmatige activiteiten is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

4.14 Klimaatadaptatie

Het klimaat verandert en steeds vaker worden we geconfronteerd met de gevolgen, zoals hitte, droogte, extreme neerslag en overstromingen. Klimaatverandering is in een vergaand stadium en de effecten en risico's voor onze samenleving worden steeds groter. Aan de ene kant moeten we de uitstoot van broeikasgassen verminderen, zodat de opwarming beperkt blijft. Aan de andere kant is het noodzakelijk om ons als samenleving aan te passen en voor te bereiden op de reeds ingezette klimaatveranderingen en de gevolgen daarvan. Niet alleen om schade te beperken, maar ook om kansen te benutten.

Situatie
Het initiatief voorziet niet in een toename aan verharding of bebouwing. Het wordt gerealiseerd binnen bestaande bebouwing. Daarnaast hoeven er geen bomen te worden gekapt of struiken te worden gerooid.

Conclusie
Vanuit het aspect klimaatadaptatie is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

4.15 Trillingen

Het Rijk wil mensen beschermen tegen trillinghinder. Dat doet het door regels te stellen aan activiteiten die trillingen veroorzaken in trillinggevoelige gebouwen. De instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving wijzen trillinggevoelige gebouwen en trillinggevoelige ruimten aan. Artikel 5.80 van het Bkl wijst gebouwen of gedeeltes van gebouwen met de gebruiksfunctie 'wonen' aan als trillinggevoelige gebouwen. Hieronder vallen alle gebouwen met een woonfunctie, zoals woningen en verzorgingshuizen. Woonschepen en woonwagens vallen niet onder de woonfunctie. Een verblijfsruimte of verblijfsgebied is een trillinggevoelige ruimte.

Situatie
Het projectgebied is gelegen op een afstand van meer dan 250 meter van spoortracés. Op deze afstand wordt het aspect trillingen niet relevant geacht voor het oprichten van trillinggevoelige gebouwen of ruimtes.

Conclusie
Vanuit het aspect trillingen is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5 PARTICIPATIE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.1 Participatie

Er heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Het plan is gepresenteerd aan omwonenden en andere belanghebbende. Na de presentatie heeft er een dialoog plaatsgevonden. Hier is een verslag van gemaakt. Dit verslag is toegevoegd aan de vergunningaanvraag.

5.2 Principeverzoek

Op 5 oktober 2023 is er een principeverzoek aangevraagd. Op 23 juli 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eersel een besluit genomen over het plan. Het college heeft besloten om in principe medewerking te verlenen onder de voorwaarde dat alle appartementen een eigen direct aan de woonruimte gelegen buitenruimte hebben, tenminste in de kwaliteit van een balkonvenster.

5.3 Advies en instemming

Bij een vergunning zijn burgemeester en wethouders (B&W) het bevoegd gezag. Er kan advies of instemming van een ander bestuursorgaan nodig zijn.

5.4 Vaststellingsprocedure

De aanvraag om de omgevingsvergunning heeft onder andere betrekking op het toestaan van een gebruik in afwijking van het geldend omgevingsplan. Op de onderhavige aanvraag is conform artikel 16.62 Omgevingswet de reguliere procedure van titel 4.1 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De beslistermijn is acht weken.

5.5 Bezwaar/ Beroep

De mogelijkheid van bezwaar komt alleen in de reguliere procedure voor. Het bezwaar dient ingediend te worden bij het bevoegd gezag dat het besluit heeft genomen. In dit geval het college van de gemeente Eersel. Wanneer iemand het niet eens is met het besluit op dat bezwaar, kan hij of zij nog in beroep gaan.

In een beroepsprocedure geeft de rechter een oordeel over een besluit van het bevoegd gezag. In beginsel zal de rechtbank zich hierover buigen. Daarna kan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Belanghebbenden kunnen eventueel ook een voorlopige voorziening vragen tegen de omgevingsvergunning.

6 FINANCIELE HAALBAARHEID

6.1 Kostenverhaal

Daar waar nodig zal op basis van artikel 13.18 het publiekrechtelijke kostenverhaal worden verrekend door middel van een kostenverhaalsbeschikking (artikel 13.18 Ow). Tevens worden voor het in behandeling nemen van en de procesbegeleiding kosten gerekend. Deze worden verrekend via de leges, de bedragen zijn vastgelegd in de legesverordening.

De ontwikkeling wordt geheel op risico van Woningstichting De Zaligheden aangegaan. Tussen de gemeente Eersel en de Woningstichting is een overeenkomst gesloten waarmee het kostenverhaal is verzekerd. Vanwege de kleinschaligheid is de ontwikkeling binnen een redelijke termijn financieel haalbaar. Zodra de vergunning is verleend kan er worden gestart met de werkzaamheden. De ontwikkeling is hierdoor binnen een redelijke termijn uitvoerbaar.

6.2 Nadeelcompensatie

Het is niet aannemelijk dat er schade wordt veroorzaakt met het verlenen van de omgevingsvergunning. Een nadeelcompensatierisicoanalyse is niet noodzakelijk.

7 CONCLUSIE EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES

Het initiatief is niet strijdig met het Rijks- of Provinciale beleid. Daarnaast past het initiatief binnen het gemeentelijke beleid en voldoet aan de door de gemeente gestelde randvoorwaarden.

De aspecten bodem, geluid, geur, luchtkwaliteit, veiligheid vormen geen beletsel voor de realisatie van het initiatief. Het initiatief heeft geen negatieve invloed op de aspecten archeologie, verkeersgeneratie, waterhuishouding, natuur en gezondheid. De financiële consequenties van het project worden volledig gedragen door Woningstichting De Zaligheden.

Het initiatief vindt plaats binnen de bestaande bebouwing waar al een gevoelige functie is toegestaan. Er wordt geen bebouwing of verharding toegevoegd. Ook worden er geen bomen gekapt of struiken gerooid. Ruimtelijk gezien zijn er daarom geen bezwaren tegen het initiatief.

Op grond van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het voornemen niet bezwaarlijk is en in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.