Onderbouwing voor een buitenplanse afwijking van het omgevingsplan

Willibrordusstraat 38, Wintelre

Gemeente Eersel

Onderbouwing voor een buitenplanse afwijking van het omgevingsplan

Willibrordusstraat 38, Wintelre

Gemeente Eersel

Onderbouwing BOPA
Bijlagen

Datum:
Oktober 2025

Projectgegevens:
BOPA02-SNG032-01F

Tweede Donk 8
5233 HR 's-Hertogenbosch
T. 06.49027136
E. tomsbr@urbitom.nl

Inhoud

1 Inleiding 3
1.1 Aanleiding 3
1.2 Projectgebied 3
1.3 Reden voor de omgevingsvergunningaanvraag 3
1.4 Leeswijzer 4
2 Huidige situatie en plan 5
2.1 Geldende planologische situatie 5
2.2 Beschrijving huidige situatie 7
2.3 Planbeschrijving en nagestreefde beeldkwaliteit 9
2.4 Strijdigheid met het Omgevingsplan 16
3 Toetsing aan beleid 19
3.1 Rijksbeleid en -regels 20
3.2 Provinciaal beleid 22
3.3 Regionaal beleid 25
3.4 Gemeentelijk beleid 26
4 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu 37
4.1 Ladder duurzame verstedelijking 37
4.2 Duurzaamheid 39
4.3 Gezondheid 39
4.4 Weging waterbelang 42
4.5 Klimaatadapatie 49
4.6 Groen 49
4.7 Verkeer 51
4.8 Ecologie 52
4.9 Luchtkwaliteit 59
4.10 Geluid 62
4.11 Geur 68
4.12 Omgevingsveiligheid 70
4.13 Trilling 71
4.14 Welstand 72
4.15 Archeologie en cultuurhistorie 73
4.16 Bodem 79
4.17 Beperkingsgebieden 81
4.18 Kabels en leidingen 82
4.19 M.e.r.-beoordeling 83
5 Participatie 85
5.1 Verplichte participatie 85
5.2 Overleg met gemeente 85
5.3 Participatie omgeving 86

6 Financiële haalbaarheid 87
6.1 Kostenverhaal 87
6.2 Nadeelcompensatie 87
7 Belangenafweging en conclusie 89
7.1 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties 89
7.2 Conclusie 89

Bijlagen

1. Quickscan soortenbescherming Willibrordusstraat 38 te Wintelre, Exlan, 28 maart 2023.
2. Voortoets Stikstofdepositie Willibrorduslaan 38 Wintelre, Van Empel Milieuadvies, Bergeijk, 5 december 2024.
3. AERIUS projectberekening 20241205113030_RoKuWqwKokvb_aanlegfase, Van Empel Milieuadvies Bergeijk, 5 december 2024.
4. AERIUS_projectberekening_20241205113509_S5qbrdEHWuCj_gebruiksfase, Van Empel Milieuadvies Bergeijk, 5 december 2024.
5. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Willibrordusstraat 38 Wintelre, De Roever Omgevingsadvies, Schijndel, 27 januari 2025.
6. Rapport VDM-250301.00.R01.2 Akoestisch onderzoek industrielawaai Willibrordusstraat 38, Wintelre, VDM akoestiek, 24 september 2025.
7. Wintelre, Willibrordusstraat 38 Gemeente Eersel (NB), Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase, Transect, 20 maart 2023.
8. Bouwhistorische verkenning met waardestelling voormalige Pastorie Wintelre, W. Beelen, 16 mei 2022.
9. Wabo advies omgevingsvergunning rijksmonument, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 21 november 2022.
10. Planoverleg Willibrordusstraat 38 Wintelre monument nr. 37244, Stichting Monumentenhuis Brabant, 18 maart 2025.
11. Groenplan – schetsontwerp V3, Joost Strijbos, 2025.
12. Restauratieplan fase 2, Buro Sengers Architecten, 3 februari 2025
13. Aanvulling op restauratieplan fase 2, Buro Sengers Architecten, 6 juni 2025.
14. Verkennend bodemonderzoek, Lankelma Milieu, Oirschot, 13 februari 2023.
15. Informatie omgevingsoverleg, Buro Sengers Architecten, december 2024.
16. 'Geometrie' projectgebied als voorzet voor de geometrie bij het nog op te stellen Omgevingsplan, UrbiTom, februari 2025.



Overzichtskaart ligging projectgebied (Bron: Google Maps 2024 en kadastralekaart.com)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Maatschap Gebr. Van Mol heeft het voornemen om aan de Willibrordusstraat 38 in Wintelre te komen tot de bouw van woningen in de reeds geruime tijd leegstaande voormalige pastorie van de St. Willibrorduskerk. Hierdoor kan dit, voor het dorpshart van Wintelre belangrijke, gebouw behouden blijven.
De voormalige pastorie zelf zal worden verbouwd tot 2 woonappartementen en 3 woonstudio's. Op het achterperceel wordt voorzien in 9 nieuwe seniorenwoningen.

Het plan heeft de instemming van de gemeente. Inmiddels is een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer getekend.

De ontwikkeling is niet mogelijk binnen het geldende omgevingsplan. In het projectgebied is op basis daarvan alleen de bestaande pastoriewoning mogelijk. Daarom is voorzien in voorliggende onderbouwing BOPA.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied betreft het perceel, kadastraal bekend gemeente Vessem, sectie D, nr. 4755. Dit perceel heeft een oppervlak van 3.516 m^2.
Aan de noordzijde grenst het perceel aan de Willibrordusstraat, aan de westzijde aan De Nie, aan de zuidzijde aan het buitengebied en aan de oostzijde aan de bestaande percelen aan de Willibrordusstraat.



1.3 Reden voor de omgevingsvergunningaanvraag

Het initiatief past niet binnen het geldende Omgevingsplan. Om deze reden wordt een omgevingsvergunningaanvraag ingediend voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit

(BOPA). Voorliggende onderbouwing BOPA wordt bij deze omgevingsvergunningaanvraag gevoegd en heeft als doel om de ruimtelijke, planologische en milieutechnische, financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan te onderbouwen en aan te tonen dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie (ETFAL).

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving wordt gegeven van de huidige situatie en een beschrijving van de voorgenomen ontwikkeling. Ook wordt hierin de strijdigheid met het geldende omgevingsplan geduid.
In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan het geldende beleid. In hoofdstuk 4 wordt de toelaatbaarheid van de ontwikkeling getoetst aan aspecten van de fysieke leefomgeving en milieuaspecten. Hoofdstuk 5 gaat in op het communicatieproces met omwonenden en de wijze waarop hogere overheden en andere belanghebbenden (zoals veiligheidsregio) zijn meegenomen in het vooroverleg over het project. hoofdstuk 6 komt de financiële haalbaarheid aan de orde. In hoofdstuk 7 wordt in een algemene conclusie aangegeven of er bij het project sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties; de wettelijke voorwaarde voor het verlenen van een omgevingsvergunning.

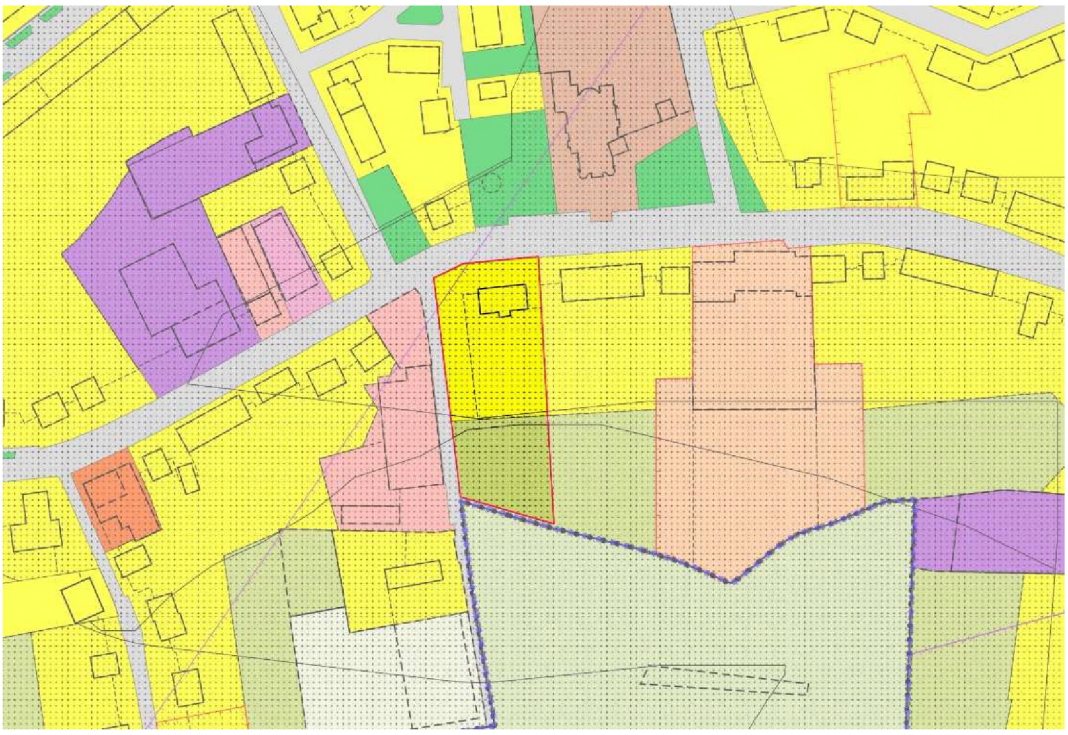
2 Huidige situatie en plan

2.1 Geldende planologische situatie

Op 1 januari 2024 is het Omgevingsplan gemeente Eersel in werking getreden. In het tijdelijke deel gelden, naast de Bruidsschat, de volgende bestemmingsplannen:
'Kom Wintelre' (NL.IMRO.0770.BPW20106002-VAST). Dit bestemmingsplan is op 26 januari 2012 vastgesteld door de gemeenteraad. Voor het projectgebied geldt de enkelbestemming 'Wonen-1'. Binnen deze bestemming is de bestaande woning toegestaan, maar geen aanvullende nieuwbouw van woningen. In de bestemming is een bouwvlak aangeduid, waarbinnen een maximum bouwhoogte van 10 m is toegestaan en een maximum goothoogte van 6 m. Bijgebouwen zijn zowel binnen het bouwvlak voor hoofdbebouwing als binnen de bouwaanduiding 'bijgebouwen' toegestaan.
Voor het zuidelijk deel van het projectgebied (dat niet in stedelijk, maar in landelijk gebied is gesitueerd) geldt de enkelbestemming 'Tuin'.
Daarnaast is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' voor het gehele projectgebied van toepassing.

Ook zijn op het gehele projectgebied de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone – ihcs' en 'luchtvaartverkeerzone – ils 42 -4 m + nap' van toepassing, waarin geborgd is dat de bouwhoogte beperkt blijft in verband met de nabijheid van Eindhoven Airport.

Het initiatief betreft de bouw van 2 woonappartementen en 3 woonstudio's en 9 nieuwe seniorenwoningen op een perceel waar in de bestaande situatie 1 woning (de voormalige pastorie) aanwezig is. Het initiatief past vanwege het aantal wooneenheden en de vorm van het geldende bouwvlak niet binnen het geldende omgevingsplan. Ook worden er woningen op gronden gesitueerd die in het geldende omgevingsplan de functie 'Tuin' hebben. Om die redenen is voorliggende onderbouwing BOPA opgesteld.



Uitsnede bestemmingsplan 'Kom Wintelre' met projectgebied uitgelicht en rood omlijnd



Ligging van het projectgebied aan het buitengebied bij Wintelre



De Nie met links de achterzijde van het projectgebied



Het projectgebied vanuit het zuiden met op de achtergrens enkele zomereiken, die behouden blijven



Het achterterrein met fijnspar

Naast het komplan van Wintelre gelden ook de volgende bestemmingsplannen:
- 'Parapluplan parkeren', waarin het parkeerbeleid van de gemeente Eersel in regels is vervat. Dit plan is vastgesteld op 25 september 2018 (NL.IMRO. 0770.BPGparkeren9002-VAST).
- het bestemmingsplan 'Groen Loont!'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 26 januari 2021 (NL.IMRO.0770.BPGgroenloont9003-VAST).

2.2 Beschrijving huidige situatie

Om aan te tonen dat de nieuwe situatie goed past in de huidige ruimtelijke structuur is het van belang de huidige situatie te beschrijven. In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie beschreven, onderverdeeld in ruimtelijke aspecten en functionele aspecten.

2.2.1 Ruimtelijke aspecten

Wintelre ligt in een open agrarisch landschap, dat wordt gekenmerkt door een grootschalige blokverkaveling. De bebouwingslinten van de kern waaieren uit in het buitengebied. Zowel langs de zuidelijke als de noordelijke linten bevindt zich verspreid (agrarische) bebouwing, die op enkele plaatsen is verdicht tot een buurtschap. De heidegebieden die de kern van oudsher omringen, zijn grotendeels verdwenen, hetzij door ontginning als akker- of weidegronden, hetzij door de aanplant van bossen. Op enige afstand ten noorden en ten westen van Wintelre bevinden zich in de huidige situatie bosgebieden, die worden afgewisseld met de overgebleven heidegronden. Deze gebieden worden van de kern gescheiden door het open landschap. Rond de kern komen enkele bolle akkers voor, die waardevol zijn uit cultuurhistorisch oogpunt. Met name ten zuiden van Wintelre is sprake van een karakteristiek bolle akkercomplex, dat in zuidelijke richting overgaat in het weidse landschap van de nieuwe ontginningen.

De basis van de ruimtelijke structuur van Wintelre wordt gevormd door de historische linten Willibrordusstraat, Kerkstraat en Slikdijk. Er is een contrast tussen deze gevarieerde oudere bebouwingslinten, die worden gekenmerkt door een afwisseling tussen open en meer gesloten bebouwingswanden met doorzichten naar het buitengebied, en de compacter bebouwde naoorlogse uitbreidingen.

Het projectgebied bevindt zich aan de Willibrordusstraat en betreft de voormalige pastorie van de St. Willibrorduskerk met het omliggende perceel. Dit monumentale pand uit 1858 staat reeds geruime tijd leeg (sinds 2006). Het is een belangrijk gebouw, waarvan teloorgang een groot gemis zou zijn in de dorpsopbouw van Wintelre.



De voormalige pastorie op de hoek van de Willibrordusstraat en De Nie met aan de overzijde de supermarkt

Het achterperceel is thans grasland op de overgang naar het aangrenzende buitengebied. Aan de zuidrand van het perceel staan enkele eiken. Meer centraal op het perceel staat een spar.



De Willibrordusstraat in westelijke richting. De voormalige pastorie tegenover de St. Wiilbrorduskerk



De Willibrordusstraat in oostelijke richting. De voormalige pastorie.



Het koetshuis bij de voormalige pastorie aan De Nie

2.2.2 Functionele aspecten

Wintelre is vooral een woonkern. In het dorpscentrum zijn enkele maatschappelijke voorzieningen gesitueerd: De St. Willibrorduskerk, het gemeenschapshuis De Rosdoek, de Rooms Katholieke Basisschool Wintelre en jeugdhuis De Klink. Andere functies, zoals incidentele horeca, supermarkt, winkels en bedrijvigheid bevinden zich met name aan de oude bebouwingslinten (Hemelrijksestraat-Willibrordusstraat-Biemeren en Kerkstraat- Slikdijk).

2.3 Planbeschrijving en nagestreefde beeldkwaliteit

De bestaande bebouwing (voormalige pastorie met koetshuis en aanbouwen) wordt gehandhaafd en in ere hersteld. Aan de buitenzijde worden geen veranderingen aangebracht, zodat de verschijning van dit rijksmonument intact blijft.
De voorruimte van de voormalige pastorie wordt voorzien van een haag op en overgang tussen openbare ruimte en tuin. Het hek tot de hoofdentree met bestaande penanten blijft gehandhaafd, evenals de penanten aan weerszijden van het pad van de Willibrordusstraat naar het koetshuis.

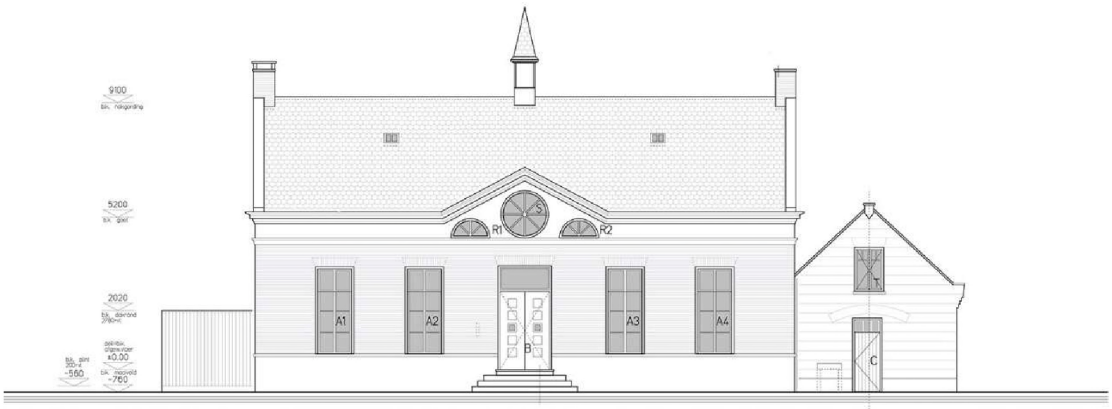
In de voormalige pastorie worden 2 appartementen op de begane grond gerealiseerd en 3 studio's op de verdieping. Ook komen hier algemene ruimtes waar de bewoners van het projectgebied elkaar kunnen ontmoeten.
Op het terrein achter de pastorie worden 9 woningen voor senioren/mensen met een zorgbehoefte gerealiseerd met een gezamenlijke bergruimte. Deze woningen worden in een traditionele architectuur gebouwd, die aansluit bij de architectuur van de pastorie. De seniorenwoningen worden opgetrokken in 1 bouwlaag met kap. Zij worden gerealiseerd in een rijtje van 4 woningen aaneen en een rijtje van 5 woningen aaneen.
De architectuur van de nieuwe seniorenwoningen is geïnspireerd op de architectuur van de bestaande pastorie, maar meer nog op het bestaande koetshuis bij de pastorie.
Qua materiaalgebruik, gevelindeling, dakhelling en detaillering sluiten zij aan bij de bestaande bebouwing.
Beide rijtjes zijn noord-zuid georiënteerd en omsluiten een groen binnenterrein dat aan de zuidzijde zicht geeft op een tuin met kruidenrijk gras en vervolgens op het achterliggende buitengebied.
Op de grens van de tuin en het buitengebied staan twee zomereiken, die worden gehandhaafd. De bebouwing bevindt zich op ruime afstand van deze eiken, zodat zij geen belemmeringen ondervinden van de nieuwe bebouwing.

Zij liggen aan een hofachtige ruimte zonder verkeer, zodat er geen belemmeringen zijn voor goed onderling contact tussen de bewoners van deze woningen.

De overgang naar het aangrenzende buitengebied blijft groen en fungeert als gemeenschappelijke tuin. Het bestaande opgaande groen aan de zuidzijde (zomereiken) van het projectgebied blijft behouden.
Parkeren vindt zowel plaats aan de Willibrordusstraat als aan de Nie. Het parkeren aan de Nie is ingepast met een haag rond de parkeerplaatsen.
Parkeren wordt nader toegelicht in de paragraaf 4.7 – Verkeer.



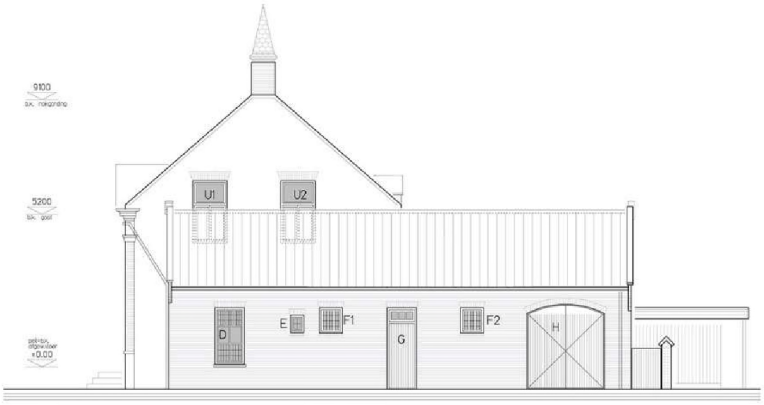
Nieuwe situatie



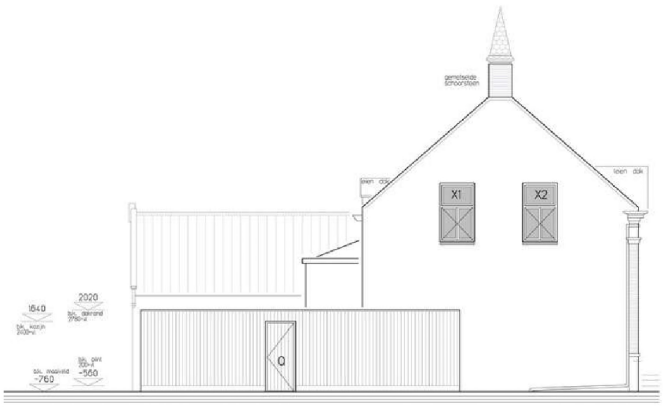
VOORGEVEL



ACHTERGEVEL



RECHTER ZIJGEVEL



LINKER ZIJGEVEL



LINKER BINNENGEVEL

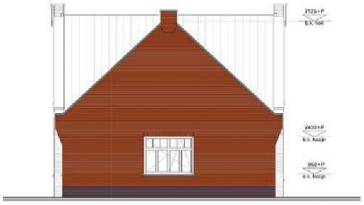
Gevelaanzichten pastorie



VOORGEVEL



ACHTERGEVEL





RECHTER ZIJGEVEL LINKER ZIJGEVEL

Seniorenwoningen zuidwestzijde projectgebied – Gevelaanzichten (bron: Buro Sengers Architecten)

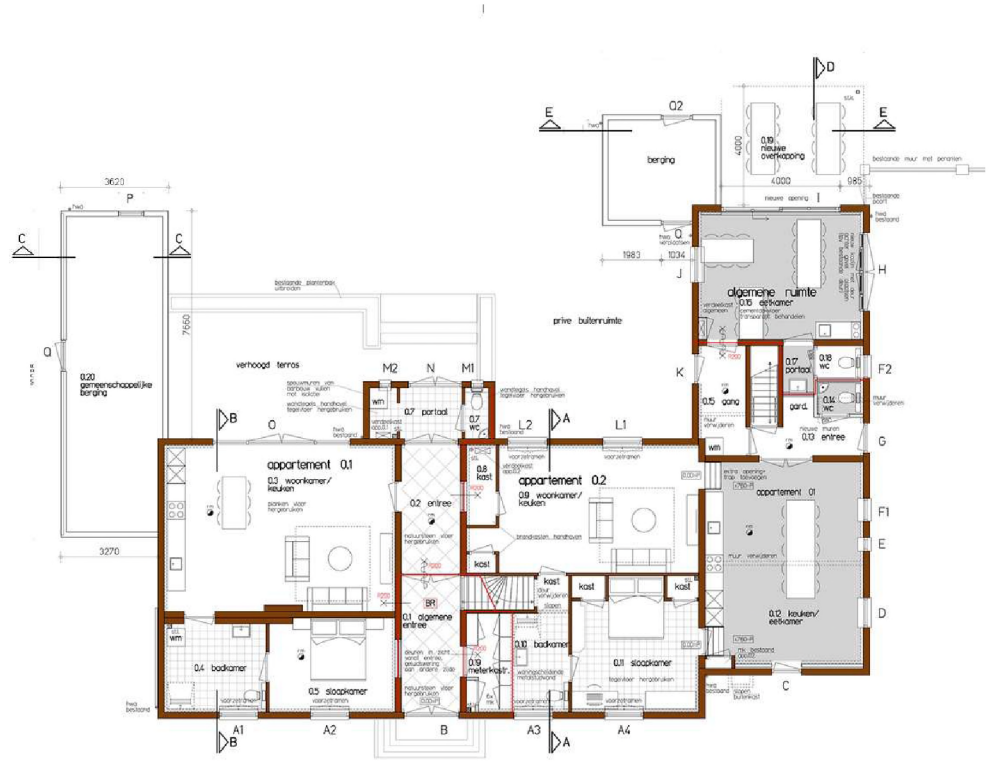


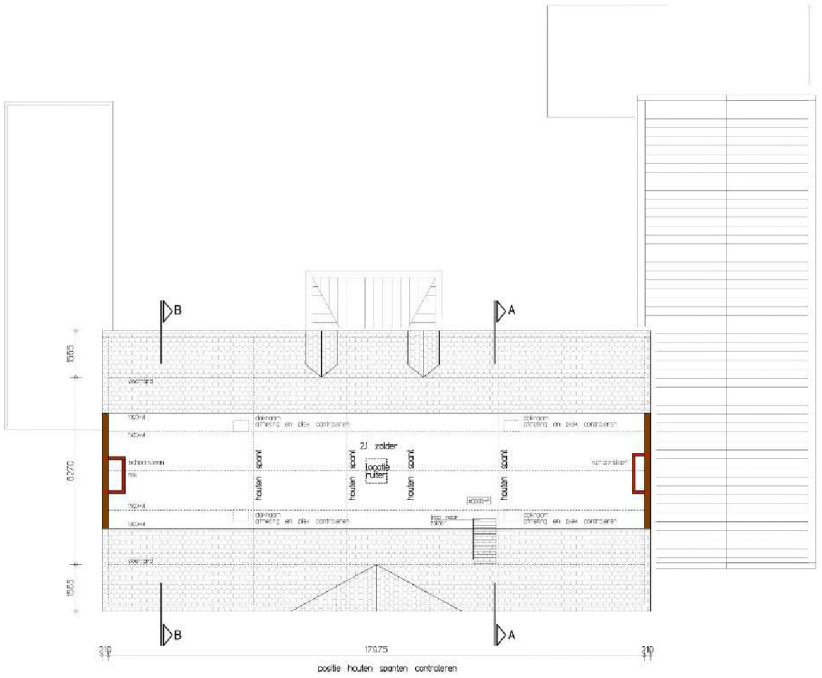
VOORGEVEL



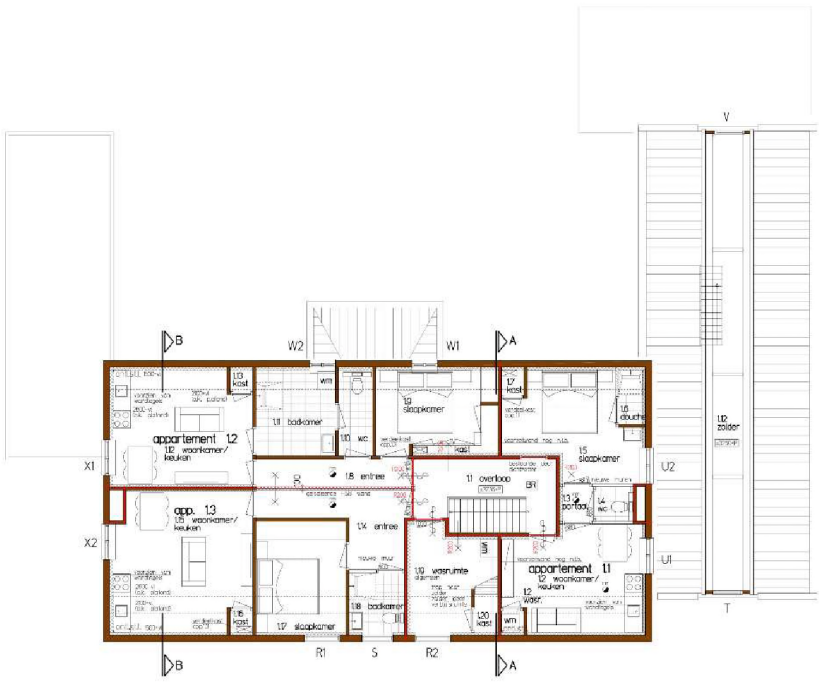
ACHTERGEVEL

Seniorenwoningen zuidoostzijde projectgebied – Gevelaanzichten (bron: Buro Sengers Architecten)

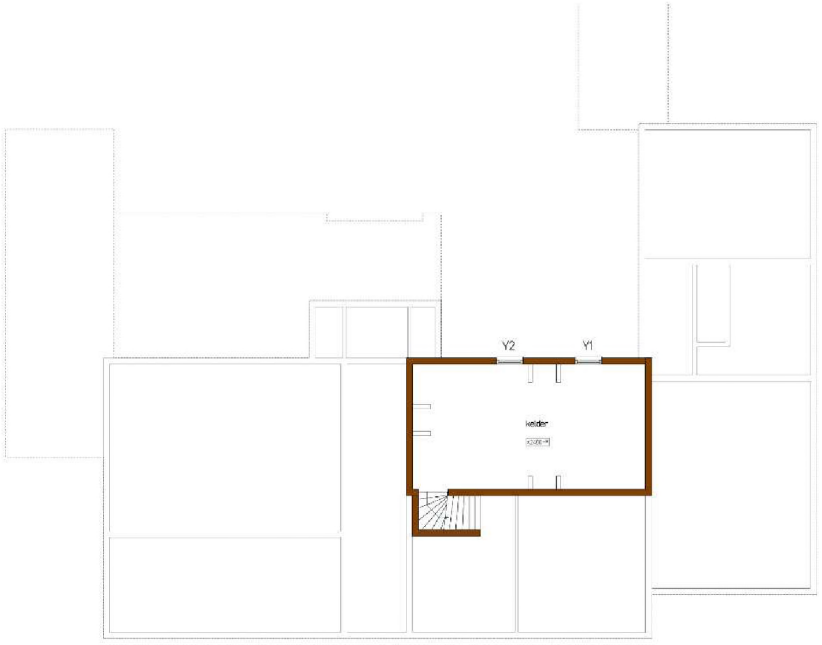




Voormalige pastorie – plattegronden nieuwe situatie

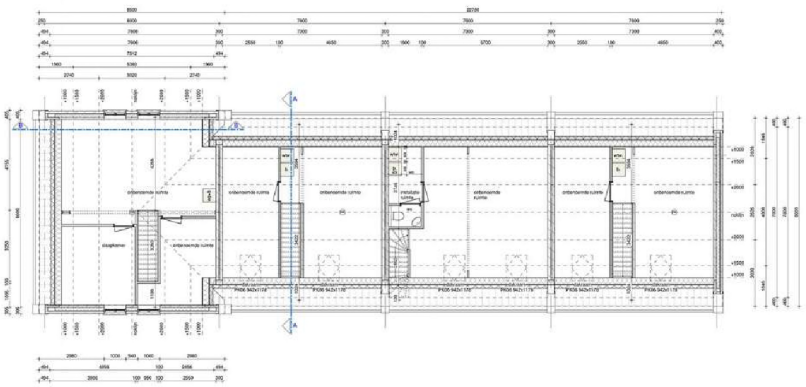


VERDIEPING



KELDER

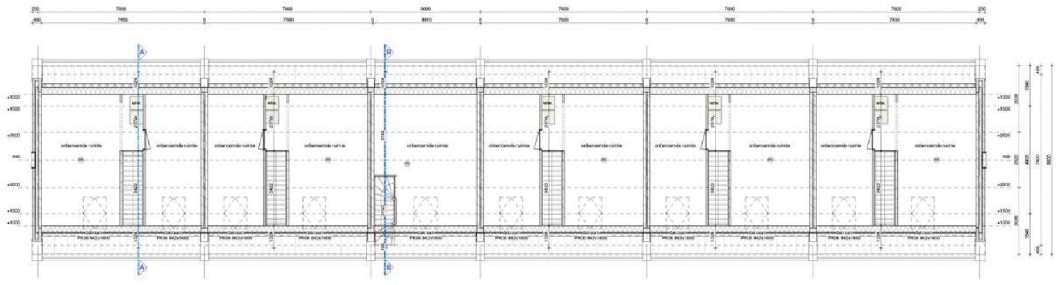
Voormalige pastorie – plattegronden nieuwe situatie



VERDIEPING



BEGANEGROND



VERDIEPING



BEGANE GROND

Seniorenwoningen zuidoostzijde projectgebied – Plattegronden (bron: Buro Sengers Architecten)

2.4 Strijdigheid met het Omgevingsplan

Voor het projectgebied geldt de enkelbestemming 'Wonen-1'. Binnen deze bestemming is de bestaande woning toegestaan, maar geen aanvullende nieuwbouw van woningen. Bijgebouwen zijn zowel binnen het bouwvlak voor hoofdbebouwing als binnen de bouwaanduiding 'bijgebouwen' toegestaan. Het bebouwingspercentage van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag maximaal 50% bedragen tot een maximum gezamenlijke oppervlakte van 100 m². Zowel voor het aantal woningen (1 toegestaan, terwijl het initiatief 3 woningen omvat) als het toegestane aantal m^2 aan- en bijgebouwen (het maximum van 100 m^2 binnen de aanduiding 'bijgebouwen is bedoeld voor 1 woning) is er sprake van strijdigheid met het Omgevingsplan.

Het initiatief betreft de bouw van 2 woonappartementen en 3 woonstudio's en 9 nieuwe seniorenzorgwoningen op een perceel waar in de bestaande situatie 1 woning (de voormalige pastorie) aanwezig is. Het initiatief past vanwege het aantal wooneenheden en de vorm van het geldende bouwvlak niet binnen het geldende omgevingsplan. Ook worden er woningen op gronden gesitueerd die in het geldende omgevingsplan de functie 'Tuin' hebben.

In deze onderbouwing wordt de gehele ontwikkeling beschouwd. Ook de onderzoeken zijn afgestemd op het gehele projectgebied.



Impressie – vogelvlucht vanuit noordwesten



Impressie – vogelvlucht vanuit noordoosten



Impressie – vogelvlucht vanuit zuidwesten

3 Toetsing aan beleid

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor de omgevingsplanactiviteit toegelicht en wordt de activiteit hieraan getoetst. Er wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds beleid van hogere overheden waar lagere overheden rekening mee moeten houden, doch gemotiveerd van kunnen afwijken en anderzijds instructieregels van hogere overheden in omgevingsverordeningen en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Een omgevingswaarde is één van de instrumenten om beleid door te laten werken vanuit het Rijk, waterschap en Provincie. Maar ook van de gemeente zelf. Omgevingswaarden zijn maatstaven voor de fysieke leefomgeving voor:
- de gewenste staat of kwaliteit op een bepaald moment op een bepaalde plaats;
- de toelaatbare belasting door activiteiten;
- de toelaatbare concentratie of depositie van stoffen.

De omgevingswaarde moet worden uitgedrukt in meetbare of berekenbare eenheden of anderszins in objectieve termen.

De Omgevingswet verplicht de Provincie tot de vaststelling van omgevingswaarden voor:
- waterveiligheid
- wateroverlast
- geluid langs provinciale wegen in de vorm van een geluidproductieplafond.

Tenzij het vaststellen van een omgevingswaarde verplicht is, staat het gemeenten vrij om af te zien van het vaststellen van een omgevingswaarde, maar te kiezen voor directe normstelling (b.v. geluid, geur, trilling) (Omgevingswet, artikel 2.9, tweede lid). Een kwalitatieve omgevingswaarde is mogelijk als zo'n aspect met objectieve termen kan worden omschreven. Als men bijvoorbeeld wil bereiken dat een rivier voldoet aan de normen voor een 'goede ecologische toestand', is een objectieve beschrijving van kwaliteiten nodig (b.v. in een programma of beleidsregel).

Daarnaast geeft de overheid bij de vaststelling van een omgevingswaarde aan (art. 2.10 Ow):
- of dit een resultaatsverplichting, een inspanningsverplichting of een andere verder te omschrijven verplichting met zich meebrengt.
- binnen welke termijn de omgevingswaarde moet zijn bereikt.
- op welke locatie(s) de omgevingswaarde van toepassing is.

Omgevingswaarden hebben geen doorwerking naar andere partijen dan de gemeente die de omgevingswaarde heeft vastgesteld. De gemeente kan omgevingswaarden vaststellen in het omgevingsplan. Het moet dan gaan om omgevingswaarden die het gemeentebestuur kan beïnvloeden of beheersen door de inzet van beleidsinstrumenten, zoals voor geur of geluid.

Er zijn (nog) geen (locatie)specifieke omgevingswaarden van toepassing op het projectgebied.

3.1 Rijksbeleid en -regels

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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.
Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstelligen, laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van de fysieke leefomgeving. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is een ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. duurzaam economisch groeipotentieel
3. sterke en gezonde steden en regio's
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Dit is echter niet altijd mogelijk. In die gevallen dienen belangen te worden afgewogen. Hiervoor gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies te vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte.

2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze samenleving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Toets

De NOVI heeft, gezien de aard en de beperkte omvang van het project, geen specifieke betekenis voor onderhavig projectgebied. Het project speelt zich af op lokaal niveau en er zijn geen nationale belangen in het geding. Het Rijk laat de toetsing hiervan aan lagere overheden.

3.1.2 Instructieregels Rijk

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een BOPA de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies uit art. 2.34 van de Ow het beoordelingskader vormen.
Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een BOPA wordt geweigerd als:

1. de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
2. de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
3. de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project belemmert waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk.

De rijksinstructieregels gelden voor verschillende onderwerpen. Hiervoor geeft het Bkl instructieregels. De hoofdonderwerpen zijn hieronder opgesomd:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2 Bkl)
- 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.

Toets

Toetsing van voornoemde onderwerpen, waarop rijksinstructieregels van toepassing zijn, vindt plaats in navolgend hoofdstuk 4 - 'Aspecten fysieke leefomgeving'. Hier wordt aangetoond dat aan deze instructieregels wordt voldaan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse omgevingsvisie

De Brabantse Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Op 14 december 2018 is de 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.

Hoofddoelstellingen van de Brabantse omgevingsvisie zijn 'zuinig ruimtegebruik' met daaraan gekoppeld 'concentratie van verstedelijking'. De accenten moeten hierbij liggen op 'inbreiding' en 'herstructurering'. Daarbij stuurt de provincie aan op concentratie van verstedelijking: het is belangrijk dat er verschil bestaat en blijft bestaan tussen de steden en dorpen. De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant en is onderverdeeld in 'concentratiegebieden' en 'overig stedelijk gebied'. In concentratiegebieden wordt de bovenlokale groei van verstedelijking opgevangen. Daarnaast moet hier een hoog voorzieningenniveau geboden worden, waardoor de (suburbane) kernen en dorpen buiten het concentratiegebied het huidige (landelijke) karakter behouden. In overig stedelijk gebied is grootschalige verstedelijking ongewenst. Wel kan hier voor de eigen behoefte gebouwd worden.
Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters.

Toets

Het project betreft een herstructurering binnen het 'stedelijk gebied'. In het plan is rekening gehouden met de provinciale Omgevingsvisie door in te spelen op het 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit'.
Het gebruik van gronden, die reeds een woonfunctie hebben, voor woningbouw heeft geen significante invloed op de vier opgestelde ambities. Wel moet deze ontwikkeling in lijn zijn met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan. In hoofdstuk 4 wordt onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op deze drie aspecten en waarom deze aspecten anderzijds geen belemmering vormen voor de ontwikkeling zelf. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat onderhavig plan past binnen de provinciale Omgevingsvisie.

3.2.2 Instructieregels provincie Noord-Brabant (omgevingsverordening)

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een BOPA de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies uit art. 2.34 van de Ow het beoordelingskader vormen.
Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een BOPA wordt geweigerd als:

1. de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
2. de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
3. de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

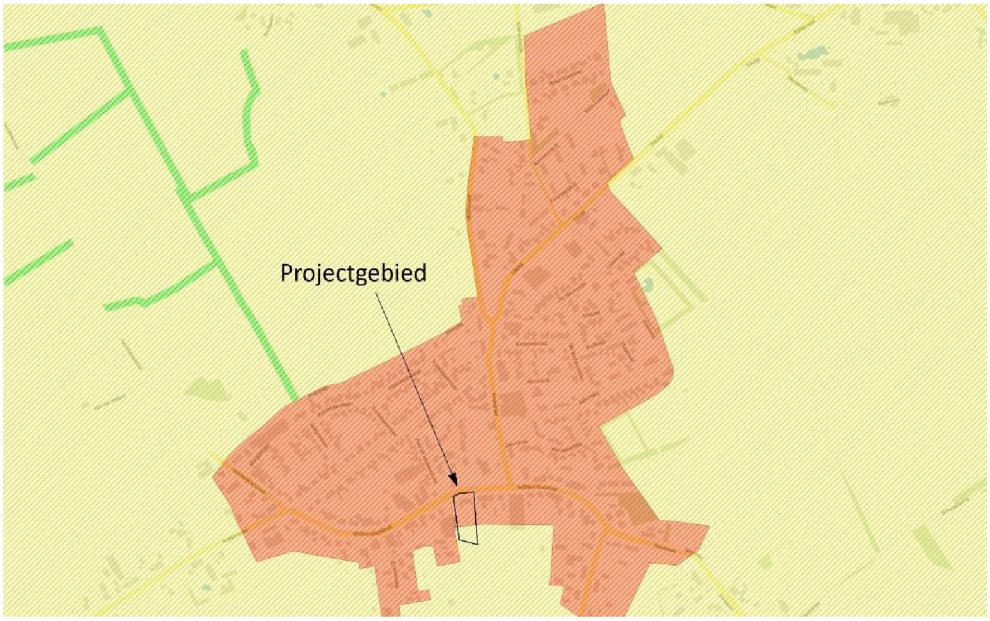
Net als het Rijk kunnen ook Provinciale Staten bij omgevingsverordening regels stellen over de uitoefening van taken of bevoegdheden aan de gemeente (instructieregels).

In de Omgevingsverordening Noord-Brabant is een basisregeling geformuleerd voor een duurzame stedelijke ontwikkeling. Uitgangspunt daarbij is dat eerst de mogelijkheden in Stedelijk gebied worden benut. Hiermee wordt invulling gegeven aan het basisprincipe 'Zorgvuldig ruimtegebruik'.

Bij stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals bedoeld in artikel 5.129g van het Bkl en dient (indien van toepassing) een relatie te worden gelegd met de afspraken die in het regionaal overleg zijn gemaakt.

Toets

De kern Wintelre is aangewezen als 'Stedelijk gebied'. Het projectgebied ligt grotendeels binnen stedelijk gebied. Alleen het zuidelijk deel ligt in landelijk gebied: zie navolgende afbeeldingen.



Uitsnede basiskaart stedelijk gebied TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant, met in donkerrood het stedelijk gebied van Wintelre. Op de kaart staat (in groen) ook het Natuurnetwerk Brabant staat aangegeven.



Uitsnede basiskaart stedelijk gebied met daarop aangegeven de bebouwing in het projectgebied.

Voor het bouwen van woningen binnen het 'Stedelijk gebied' geldt als voorwaarde dat dit past binnen de regionale afspraken die over wonen zijn gemaakt. Het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik staat hierbij centraal en is uitgangspunt voor elke stedelijke ontwikkeling. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in beginsel plaatsvindt binnen het 'Stedelijk gebied' en dat de ruimte binnen het 'Stedelijk gebied' zo goed als mogelijk wordt benut.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de regionale afspraken (zie ook paragraaf 3.3 – Woondeal Zuidoost-Brabant) die gemaakt zijn over woningbouw en door het benutten van een locatie in het 'Stedelijk gebied' is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

De afweging inzake deels bouwen in het landelijk gebied heeft plaatsgevonden in de, door de gemeente Eersel opgestelde, Ruimtelijke visie woonuitbreidingen (vastgesteld op 25 oktober 2022). Hierin heeft op basis van de lagenbenadering een onderzoek plaatsgevonden naar de uitbreidingsmogelijkheden voor de kernen binnen de gemeente.
In deze visie zijn ook de mogelijkheden voor uitbreiding binnen onderhavig projectgebied onderzocht en gemotiveerd. Samenvattend is over de locatie het volgende aangegeven:
"Gezien de ligging nabij het centrum en de restauratie-opgave van de pastorie zijn er mogelijkheden voor een kleinschalige initiatief voor zorg of senioren. Dit betreft een ontwikkeling op het achtererf van de langgevelboerderij en een ontwikkeling in de tuin van de pastoriewoning. Dit vraagt om een zorgvuldige uitwerking gezien de landschappelijk fraaie ligging".

In de planbeschrijving van voorliggende onderbouwing BOPA (paragraaf 2.3) alsook in de paragrafen 4.6 – 'Groen' en 4.15 – 'Cultuurhistorie' is beschreven op welke wijze wordt gekomen tot een goede groene inpassing in de omgeving en op welke wijze dit gebeurt met respect voor de bestaande cultuurhistorische waarden.
Op een, in de bijlage bij deze onderbouwing BOPA opgenomen, 'geometrie' is aangegeven aan welke delen van het projectgebied in het op te stellen omgevingsplan voor de gemeente Eersel een groenfunctie zal worden gegeven

3.2.3 Conclusie provinciaal beleid

Het initiatief is in lijn met het beleid uit de Interim Omgevingsverordening Noord Brabant. Het is gesitueerd in stedelijk gebied en voldoet daarmee aan het beleid dat stedelijke ontwikkeling als hoofdregel alleen mogelijk is binnen vastgesteld bestaand stedelijk gebied en zodoende zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen.
Het projectgebied ligt deels in landelijk gebied. Het betreft een kleine herbegrenzing van het stedelijk gebied, zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Noord-Brabant. De afweging hierover heeft plaatsgevonden in de Ruimtelijke Visie Woonuitbreidingen, die op 25 oktober 2025 is vastgesteld door de gemeente Eersel. In een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het plan is voorzien.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woondeal Zuidoost Brabant: afspraken woningbouw 2022-2030

Op 9 maart 2023 is de Woondeal Zuidoost- Brabant getekend. Rijk, Provincie, MRE gemeenten en woningcorporaties zijn hiermee een langjarige samenwerking gestart om de woningbouwproductie in onze regio te vergroten. De regio Zuidoost-Brabant staat voor de opgave om minimaal 45.000 woningen toe te voegen in de periode 2022 t/m 2030. Een gigantische opgave waar Rijk, Provincie Noord-Brabant, regiogemeenten en corporaties zich gezamenlijk voor gaan inzetten. In de Woondeal zijn afspraken gemaakt over ieders rol en bijdrage

aan deze opgave. De gemeente Eersel heeft in de periode van 2022 t/m 2030 een opgave van 505 nieuwe woningen.
Om aan te sluiten bij de grote behoefte aan betaalbare woningen wordt ernaar gestreefd dat twee derde van de nieuwe woningen betaalbaar is: op landelijk, provinciaal en regionaal niveau. Regionaal is afgesproken dat nieuwe projecten (gemiddeld) uit minimaal 30% sociale huur, minimaal 16% middenhuur en minimaal 20% betaalbare koopwoningen bestaan. Het minimum van 30% sociale huur en twee derde betaalbaar in de nieuwbouwopgave geldt voor elke gemeente, de verdeling tussen middenhuur en betaalbare koop kan per gemeente verschillend zijn. Het lokale woonprogramma van de gemeente Eersel voldoet aan deze voorwaarde.

Toets

Het initiatief omvat 14 woningen: 13 nieuwe woningen en 1 vervangende woning. De woningen worden opgenomen in het woningbouwprogramma en passen binnen de Woondeal.

3.3.2 Conclusie regionaal beleid

Het initiatief past binnen de Woondeal en daarmee binnen het regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Eersel 2.0

In diverse stappen is de gemeente Eersel zich aan het voorbereiden om de komst van de nieuwe Omgevingswet in juli 2022. De gemeente streeft naar een open en transparante cultuur waarbij de inwoners centraal staan. Een integrale omgevingsvisie is hierbij een onmisbare schakel. Met deze visie op de fysieke leefomgeving in Eersel toont de gemeente haar ambities. De gemeente wil laten zien welke kwaliteiten er liggen in Eersel en hoe zij om wil gaan met de ontwikkelingen die in de toekomst op ons af komen. Door op deze wijze openheid van zaken te geven, willen zij betrokkenheid en initiatieven van inwoners stimuleren.
Bij ieder volgend beleids- of visiedocument dat de gemeente opstelt, zal zij zichzelf expliciet de vraag stellen: is dit in lijn met onze visie op de leefomgeving of is dit een aanvulling op deze visie? Deze 'check' is om integraal te blijven denken en om voortdurend oog te houden voor alle dilemma's waar wij als maatschappij voor staan. Iedere nieuwe versie van de omgevingsvisie vormt zo een verrijking ten opzichte van de vorige.

In de Omgevingsvisie 1.1 zijn het bestaande beleid en de ontwikkelingen gebundeld. Er worden hier nog geen nieuwe beleidskeuzes gemaakt of een heel andere koers ingezet.
In de Omgevingsvisie 2.0 zijn met name de volgende elementen verschillend ten opzichte van versie 1.0:

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

koppelen en/of er knelpunten zijn waarin functies en/of ambities elkaar juist in de weg zitten.

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

Enkele kernpunten voor het thema wonen uit de Omgevingsvisie Eersel 2.0 zijn:
- Inbreiding boven uitbreiding
- Doelgroepenbeleid: De gemeente Eersel wil doorstroming stimuleren door het toevoegen van woningen voor senioren, zorgbehoevenden en starters. Hiermee wil Eersel voor iedereen een passend woonaanbod realiseren. Dit is belangrijk aangezien iedere doelgroep andere woonvoorkeuren en woonwensen heeft.
- Ook andere soorten woningen dan grondgebonden woningen met een tuin
- Klimaatadaptief bouwen

Toets

Het onderhavige plan betreft een inbreidingsplan, dat goed aansluit op het doelgroepenbeleid van de gemeente Eersel (zie ook de paragrafen inzake de Ladder Duurzame Verstedelijking en de navolgende paragraaf die ingaat op de Kempische visie op wonen 2019 – 2023). Er wordt met 2 appartementen en 3 studio's ook voorzien in andere soorten woningen dan grondgebonden woningen met een tuin.
Op diverse manieren wordt invulling gegeven aan klimaatadaptief bouwen. Er wordt onder meer gasloos gebouwd, er is sprake van bijna energieneutrale bebouwing (BENG), waterbeheer vindt plaats volgens de klimaatadaptieve uitgangspunten van het waterschap en de gemeente.
Het plan past daarmee in het beleid dat wordt voorgestaan in de Omgevingsvisie Eersel 2.0.

3.4.2 Kempische visie op wonen 2024 - 2028

In juli 2024 is door de samenwerkende kempengemeenten Eersel, Bladel, Bergeijk en Reusel-De Mierden de Kempische Visie op wonen 2024-2028 vastgesteld.
De Kempische Visie op wonen 2024 – 2028 biedt een subregionaal perspectief op de woningmarkt.

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 onze gemeenten. 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 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 onze gemeenten.
Betaalbaar aanbod is ook belangrijk voor onze meest kwetsbare bewoners. Denk aan spoedzoekers, mensen met een verstandelijke beperking of een achtergrond in de geestelijke gezondheidszorg. Deels omdat zij dit willen, en deels door Rijksbeleid, moeten zij steeds vaker

zelfstandig wonen. Hiervoor zijn zeer betaalbare sociale huurwoningen nodig waarvan er maar weinig zijn in de gemeenten.
Naast groei zien, zien we ook dat de huidige bevolking vergrijst. Maar de woningen waarin senioren wonen zijn vaak op termijn niet meer geschikt voor hen. Bijvoorbeeld omdat ze de trap niet meer op kunnen of omdat voorzieningen in de kern ontbreken. Maar het juiste aanbod staat er (nog) niet. Als gevolg van de vergrijzing neemt ook de vraag naar zorg en ondersteuning toe. Ook hier knelt het. Zorgpartijen zullen als gevolg van de vergrijzing in de toekomst steeds meer moeite hebben om personeelstekorten te vullen en de benodigde zorg te leveren. Dit vraagt om andere woningen en een slimmere invulling van zorg of ondersteuning. Zo kunnen senioren op een comfortabele manier oud worden, ontstaat er doorstroming en komen er meer woningen beschikbaar voor andere doelgroepen.

Thema's

Voor de komende jaren zien de 4 kempengemeenten vijf hoofdthema's voor de regionale woningmarkt:

1. De (schaal)sprong vooruit.

Diverse factoren nopen tot een schaalsprong vooruit:

- Het groeiend woningtekort is op dit moment één van de grootste problemen in Nederland, en ook in de Kempen. De provincie houdt voor de Kempen in de periode tot en met 2030 rekening met woningbouwopgave van bijna +2.600 woningen. Tussen 2030 en 2040 wordt een extra groei van minimaal +2.350 woningen voorspeld.
- De Brainportregio heeft een stevige groeiambitie. De regio wil de economische topposition de komende jaren behouden en versterken. Als onderdeel hiervan zal de bedrijvigheid in de regio naar verwachting flink toenemen. In de Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant (2023) wordt in het kader van de schaalsprong in de Kempen een maximale behoefte in de Kempen geschetst van ongeveer 13.000 woningen in de periode t/m 2040 (dit is inclusief de lokale woningbehoefte).
- De schaalsprong vindt nu al plaats: vooral mensen uit Eindhoven en Veldhoven trekken steeds meer naar de dorpen in de nabijheid toe. De provinciale prognose houdt nog onvoldoende rekening met de snellere groei van de onze bevolking. Als we rekening houden met de gemiddelde vestiging uit de afgelopen 5 jaar (en dus nog geen rekening houden met een extra groeiambitie in de regio), dan zijn er in de periode t/m 2030 +3.220 woningen nodig. Dit ligt ruim 600 woningen hoger dan waar de provincie in haar prognoses vanuit gaat (o.b.v. uitgangspunt binnenlandse vestiging en vertrek zijn in balans).

Ambities bij dit thema:

- We bouwen voldoende woningen om mensen die verbonden zijn met één van onze dorpen en hier willen wonen een plek te kunnen bieden. Voor de periode t/m 2030 betekent dit minimaal 3.220 woningen, waarvan 1.030 woningen voor Eersel.
- We willen voorkomen dat de groei van de Brainportregio leidt tot verdringing van onze inwoners. Daarom kiezen we ervoor om meer te doen dan alleen onze lokale opgave.

Met de realisatie van 2.000 extra woningen willen we voor 2030 al een bijdrage leveren aan de groeiambitie van de Brainportregio. Na 2030 realiseren we nog eens 2.350 tot maximaal 8.000 extra woningen.

- Als Kempengemeenten lijken we op elkaar. We hebben vergelijkbare belangen en uitdagingen. Daarom is ons uitgangspunt: niet alle uitdagingen waar de Kempen voor staan landen in één gemeente.
- We willen zoveel mogelijk samen optrekken om capaciteit te bundelen en efficiënter te werken. Door samen te werken sluiten we plannen en capaciteit goed op elkaar aan.

2. Toegroeien naar een betaalbaardere woningvoorraad.

Hier zijn diverse aanleidingen voor:

- De bevolkingsopbouw verandert. Als we kijken naar de autonome groei van de gemeente (exclusief de schaalsprong) zien we nu nog relatief veel gezinnen in de Kempen. Tegelijkertijd zien we dat het aandeel oudere huishoudens (65+ jaar) nu al groot is. Deze groep zal naar verwachting verder groeien terwijl het aandeel jongere huishoudens en gezinnen afneemt. Als gevolg neemt het aandeel kleine huishoudens (2 personen of minder) toe. De woningvoorraad is hier nog onvoldoende op voorbereid.
- Terwijl er met name in de toekomst een gebrek is aan woningen voor ouderen en kleinere huishoudens, zitten momenteel met name starters en lage inkomens in de knel. De woningprijzen zijn de afgelopen jaren zeer snel gestegen. Mede door de snelle groei van de Brainport en de gunstige ligging van met name Eersel en Bladel. Daarnaast zien we de druk op het sociale huursegment toenemen. Dit segment is in de Kempengemeenten klein, ongeveer 13-16% van de woningvoorraad.
- De Regionale vraag is anders van aard. De vraag die vanuit de schaalsprong in de Brainportregio op de gemeenten afkomt, is kwalitatief anders van aard dan de lokale woningvraag. Vestigers uit de Brainportregio richten zich meer op ruime en duurdere gezinswoningen (zoals 2-1 kap- of vrijstaande huizen). Hiervan staan er nu al veel in de Kempen, maar voor veel lokale starters zijn deze woningen te duur. De vraag van woningzoekenden uit de regio vult hiermee het lokale vraagprofiel aan.

Ambities bij dit thema:

- We zetten in op gemixte woonwijken waarbij we woningen toevoegen voor alle doelgroepen, zowel jong als oud.
- Vanuit de autonome vraag richten we ons vooral op starters en senioren. Hier ligt het accent op sociale huur en betaalbare koop.
- Voor de regionale vraag zien we naast betaalbare woningbouw ook vraag naar het dure segment, met name voor gezinnen.
- Voor senioren ligt het accent op toegankelijke woningen (grondgebonden of appartement) nabij voorzieningen. Voor starters richten we ons op kleinere betaalbare koopwoningen (rij of appartement).
- Naast woningen die van oudsher passen in het dorpse woonmilieu, maken we ook ruimte voor nieuwe woonvormen die we nu nog weinig tegenkomen. Hiermee maken we onze woningvoorraad gevarieerder en passend voor de diverse doelgroepen in onze gemeenten.

3. Wonen met zorg of ondersteuning.

- Er is een groeiende vraag naar seniorenhuisvesting. Het aandeel ouderen (65+) is relatief groot en blijft de komende jaren groeien. Tussen 2021 en 2040 neemt het aantal 75-plussers in de Kempen toe met 5.000 (bijna een verdubbeling). Momenteel wonen deze ouderen nog vrij geconcentreerd in de grootste kernen (zoals Bladel en Eersel). Mede omdat de zorginstellingen zich hier bevinden. Richting de toekomst zal de sterke vergrijzing in alle dorpen en buurten een rol van belang gaan spelen.
- Door de groei van het aantal senioren met een zorg- of ondersteuningsvraag zullen de (personeels)tekorten in de zorg toenemen. Vanuit het kabinetsbeleid stuurt men er daarom op dat er (bijna) geen verpleeghuisplekken meer bijkomen. Dit betekent dat de woonvraag voor senioren in reguliere woningen moet worden opgevangen.
- Naast senioren zijn er ook andere doelgroepen met een zorg- of ondersteuningsvraag. Alhoewel deze groep in aantallen kleiner is dan senioren, is de huisvesting- en ondersteuningsvraag vaak complex. Dit vraagt specifiek aandacht in het woonbeleid.
- Het aandeel mensen met een verstandelijke beperking in de Kempengemeenten is ongeveer gelijk met dat in de rest van Nederland. Toevoegen van nieuw aanbod is vanuit een kwantitatief oogpunt naar verwachting niet direct nodig. Wel zien we diversiteit in de (zorg)behoeftes binnen de doelgroep.
- Doorstroomplekken voor mensen met een licht verstandelijke beperking.
- Met de inkoopregio (jeugdhulp) is afgesproken een richting in te zetten die streeft naar kleinschalig verblijf (thuis, nabij of lokaal). Het aantal jongeren is de komende jaren naar verwachting stabiel. Daardoor blijft de vraag ongeveer gelijk.
- Voor de Maatschappelijke opvang blijft Eindhoven waarschijnlijk ook na 2026 nog de rol van centrumgemeente vervullen. Toch betekent dit dat er een groeiende woonvraag ontstaat voor een aantal specifieke doelgroepen. Dit gaat bijvoorbeeld om mensen met psychosociale problematiek (GGZ), daklozen en mensen in de maatschappelijke opvang, of de forensische zorg. Om dit in goede banen te leiden is de Regiovisie Doordecentralisatie Beschermd Wonen 2022-2026 opgesteld.
- Naast instroom en behoefte voor wonen met een woon- of ondersteuningsvraag, stromen er ook jaarlijks mensen uit. Idealiter naar een zelfstandige woning.

Ambities bij dit thema:

- We werken aan een samenleving waarin iedereen zoveel mogelijk regie heeft op het eigen leven, zelfstandig woont en kan meedoen. Ook als zij een zorg- of ondersteuningsvraag hebben.
- Om dit mogelijk te maken zetten we in op het realiseren van voldoende geclusterde, gespikkelde woonconcepten en 24-uurszorg voor senioren en overige doelgroepen.
- Met oog op efficiëntie en het garanderen van voldoende schaal om zorg te leveren, realiseren we woonvormen voor senioren met name in en rondom grotere kernen of nabij voorzieningen. In kleinere kernen zetten we juist in op het mogelijk maken van geclusterd wonen zonder intensieve zorg en omkijken naar elkaar.
- Voor de overige doelgroepen zetten we zoveel mogelijk in op spreiding en normalisering zodat mensen regie en grip behouden op het eigen leven. Dit vereist een sterke sociale basis. Als professionele zorg of ondersteuning nodig is leveren we die.

- Om dit mogelijk te maken is verdergaande samenwerking tussen alle ketenpartners nodig. Hierin trekken we als Kempengemeenten samen op en pakken we een verbindende rol tussen partijen.

4. Werken aan vitaliteit in de kernen.

Vitaliteit vraagt aandacht met name in de kleine kernen

In de brede zin staan we er goed voor. Eigenlijk scoren al onze kernen goed tot uitstekend op leefbaarheid in de Leefbarometer. Wel zijn er enkele aandachtspunten. Veel kernen hebben nu een actief verenigingsleven (denk aan voetbalclubs, carnavalsverenigingen of muziek). Deze verenigingen kunnen cruciaal zijn bij het instandhouden van sociale netwerken. Maar deze verenigingen zijn afhankelijk van actieve leden. Door de vergrijzing en individualisering neemt het ledenbestand af, dit leidt tot verschraling van het aanbod en op termijn meer eenzaamheid.

Daarnaast wonen meer mensen wonen langer zelfstandig (zie thema 3). Dit vraagt om dorpen met een sterke sociale basis en netwerken van mensen die elkaar ondersteunen en naar elkaar omkijken. Ook een goed voorzieningenaanbod is cruciaal.

Ambities bij dit thema:

- We willen gemeentes zijn waar mensen samenleven en naar elkaar omkijken. Een plek waar iedereen kan meedoen naar eigen vermogen.
- Dit doen we door bij woningbouw te sturen op het aanbrengen van diversiteit in eenzijdige wijken en samen met onze partners te werken aan leefbaarheid en vitaliteit in delen van de gemeente waar dit onder druk staat.
- We zetten in op het behoud van kansen voor lokale starters en jonge gezinnen. Ook betrekken we nieuwe bewoners bij het sociale leven in de dorpen. Bijvoorbeeld door het behoud van ontmoetingsplekken, voorzieningen en activiteiten in alle wijken en dorpen.
- Daarnaast werken we aan een groene, gezonde en toegankelijke leefomgeving die aanzet tot beweging en ontmoeting.

5. Op weg naar een duurzame toekomst.

- Er zijn nog veel slechte energielabels in oudere wijken. Energieprijzen zijn de afgelopen jaren sterk gestegen. Dit voelen met name mensen met een kleine beurs en een slecht geïsoleerde woning. Energiearmoede ligt dan al snel op de loer. Het streven naar een duurzame, energiezuinige woning is niet langer ingegeven vanuit het doel om zuinig met onze planeet om te gaan. Er is ook een financiële prikkel.

- Bij nieuwbouw moet een stapeling van eisen worden voorkomen. Voor nieuwbouw zijn de minimale wettelijke eisen al vrij strikt. Nieuwbouw moet ten minste "bijna energieneutraal gebouwd" (BENG) zijn en aardgasvrij. Dit betekent in de praktijk dat nieuwbouwwoningen tenminste energielabel A hebben. De Kempengemeenten hebben afzonderlijk van elkaar het doel opgenomen om in 2030 49% van de CO_2 uitstoot te reduceren, en in 2050 energieneutraal te zijn.

Ambities bij dit thema:

- In de Kempen zijn we in 2050 klimaatneutraal.
- De komende periode tot 2030 leggen we de aandacht vooral op het verduurzamen van de bestaande voorraad. Door deze woningen te isoleren en toekomstbestendig te maken stomen we onszelf klaar om na 2030 volop in te zetten op de transitie naar duurzame energie.
- Om stapelingen van eisen te voorkomen en onze doelstellingen rond betaalbaarheid en bouwsnelheid te halen, gaan we de komende 5 jaar uit van de landelijke duurzaamheidseisen bij nieuwbouw (BENG).
- Wel geven we plannen met een hogere duurzaamheidsambities dan de wettelijke minimumeisen (ENG; Circulair etc.) prioriteit.

Toets

Er worden 14 woningen gerealiseerd, waarvan 1 ter vervanging van de bestaande woning. Het gaat derhalve om een toevoeging van 13 woningen aan het woningbouwprogramma van de gemeente Eersel. Hiermee wordt voor een deel voorzien in het, in de Kempische visie op wonen 2024-2028 aangegeven, programma voor Eersel tot 2030 van 1.030 woningen. Het betreft een binnenstedelijke herstructurering, waarbij een leegstaande vrijstaande woning (voormalige pastorie) wordt vervangen door 5 appartementen en 9 seniorenwoningen. Het betreft een herstructurering, in stedelijk gebied waarbij een niet meer courante vrijstaande woning wordt vervangen door woningen voor de doelgroep senioren en 2 levensloopbestendige appartementen (begane grond) en 3 studio's, die BENG (bijna energieneutraal) worden gebouwd.
5 van de 13 te realiseren nieuwe woningen worden uitgegeven in de sociale huur, derhalve ca. 38% van de nieuwe woningen. Dit betreft de 5 appartementen die worden gerealiseerd in de voormalige pastorie.

Zoals besproken met de gemeente, wordt met dit aandeel sociale woningen voldaan aan de Verordening Doelgroepen Sociale Woningbouw.

Hiermee voldoet dit plan niet aan de thans geldende woningvisie, die bepaalt dat tenminste 2/3e deel van de woningen in elk plan betaalbaar moet zijn. Het plan loopt echter reeds geruime tijd. Er is reeds vóór vaststelling van het huidige woonbeleid een anterieure overeenkomst gesloten met de gemeente waarin minder dan 2/3 betaalbare woningen zijn opgenomen. Verder is het vanwege de noodzakelijke renovatie van het monumentale pand niet haalbaar om meer dan vijf woningen in de sociale sector te realiseren. Om voornoemde redenen wordt medewerking verleend door de gemeente aan het plan.

3.4.3 Nota Impuls Sociale Woningbouw en verordening doelgroepen sociale woningbouw

Nagestreefd wordt dat iedereen in de gemeente Eersel betaalbaar kan wonen. Om die reden is het Financieel programma impuls sociale woningbouw gemeente Eersel opgesteld (vastgesteld op 15 april 2025).
Met deze nota wordt beoogd dat nieuwe woningbouwinitiatieven een bijdrage leveren aan sociale woningbouw in de gemeente. Hierbij wordt gemeentebreed naar gemiddeld 30% sociale huurwoningen gestreefd.

Dit betekent dat in een nieuwbouwplan ten minste 30% van de nieuw te bouwen woningen bestaat uit sociale huurwoningen, waarbij in het woningbouwprogramma voor 2025 voor sociale woningbouw een volgende verdeling wordt nagestreefd, die is weergegeven in het navolgende schema.
In dit schema zijn ook de instandhoudingstermijnen van de onderscheiden woningtypen aangegeven, alsmede het gebruiksoppervlak en de inkomensgrenzen:

Inkomensgrenzen doelgroepen, prijspeil 2025

	DAEB-norm	Inkomensgrens (belastbaar)	Indicatie max. hypotheek
Eenpersoonshuishouden	1 x DAEB-norm 1.25 x DAEB-norm 1.50 x DAEB-norm 1.75 x DAEB-norm	€ 49.669 € 62.086 € 74.504 € 86.920	€ 225.909 € 289.793 € 365.091 € 435.000
Meerpersoonshuishouden	1 x DAEB-norm 1.25 x DAEB-norm 1.50 x DAEB-norm 1.75 x DAEB-norm	€ 54.847 € 68.559 € 82.271 € 95.982	€ 247.792 € 324.638 € 409.042 € 477.825

Woningbouwprogramma, prijspeil 2025

	Aantal (%)	**Woningtype**
Sociale huur < € 900,07 (sociaal, waarvan minimaal 50% onder de 2e aftoppingsgrens)	30%	Vooral appartementen en kleine-/ nultredenwoningen Instandhoudingstermijn minimaal 25 jaar Gebruiksoppervlakte minimaal 50m² Inkomensgrens: DAEB norm
Subtotaal	30%	
Sociale koop laag segment < € 240.000 – Appartement < € 285.000 – Grondgebonden	5%	Kleine appartementen en grondgebonden woningen (rug-aan-rug / studio's / tiny houses) voor starters Instandhoudingstermijn 5 jaar Gebruiksoppervlakte minimaal 50m² Inkomensgrens: 1,25 maal DAEB norm
Sociale koop midden segment € 285.000 - € 330.000 en/of middenhuur € 900,07 - € 1.184,82 (vrije sector)	13%	Kleine rij-hoekwoningen en appartementen/ nultredenwoningen voor ouderen Instandhoudingstermijn koop 5 jaar Instandhoudingstermijn middenhuur 15 jaar Gebruiksoppervlakte minimaal 60m² Inkomensgrens: 1,5 maal DAEB norm
Sociale koop hoog segment € 330.000 - € 405.000	19%	Ruimere rij-hoekwoningen, kleine 2-1 kap, appartementen / nultredenwoningen voor ouderen Instandhoudingstermijn 5 jaar Gebruiksoppervlakte minimaal 70m² Inkomensgrens: 1,75 maal DAEB norm
Vrij in te vullen > € 405.000	33%	Ruimere 2-onder-1 kap, vrijstaand, grondgebonden nultredenwoningen voor ouderen Geen instandhoudingstermijn Gebruiksoppervlakte niet voorgeschreven Geen inkomensgrens
Subtotaal	70%	
Totaal	100%	

De instandhoudingstermijnen van de sociale woningen zijn vastgelegd in de Verordening doelgroepen sociale woningbouw (vastgesteld 27 september 2022). Deze verordening is leidend voor de termijn en voor wie de sociale woning beschikbaar moet zijn. Bij sociale huur geeft de gemeente de voorkeur aan realisatie door een toegelaten instantie.

Op 15 april 2025 heeft de gemeenteraad ingestemd met het Financieel programma impuls sociale woningbouw gemeente Eersel 2025 waarin:

- Aansluiting is gezocht bij de inkomens- en doelgroep definities uit de aangepaste Verordening Doelgroepen Sociale Woningbouw.
- Koopconstructies die woningen voor starters betaalbaar maken, en bovendien langdurig betaalbaar aanbod garanderen (zoals Koopgarant) mogelijk zijn gemaakt.
- Een aantal extra uitzonderingen zijn bepaald waarin geen financiële afdracht in het Vereveningsfonds hoeft te worden gedaan, te weten: CPO-projecten tot 6.355.000, Ruimte-voor-Ruimte, ontwikkeling van landgoederen, en de herbouw van een individuele woning.

Als een initiatief minder dan 37% sociale woningbouw bevat, wordt bekeken of de initiatiefnemer de resterende opgave elders kan realiseren.
In sommige gevallen is sociale woningbouw niet mogelijk, of niet wenselijk. Het college kan dan een lager percentage toestaan. Een initiatiefnemer moet in dat geval zelf aantonen dat deze op korte termijn (binnen 2 jaar) elders een locatie ontwikkelen kan en daar de resterende opgave realiseert. Dit wordt vastgelegd in een overeenkomst.

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

Toets

Het initiatief betreft 14 woningen, waarvan 1 woning ter vervanging van de bestaande woning, derhalve 13 nieuwe woningen
5 van de 13 te realiseren nieuwe woningen worden uitgegeven in de sociale sector, derhalve ca. 38% van de nieuwe woningen. Zoals besproken met de gemeente, wordt met dit aandeel sociale woningen voldaan aan de Verordening Doelgroepen Sociale Woningbouw

Een afdracht aan het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw is derhalve niet aan de orde.

3.4.4 Conclusie gemeentelijk beleid

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

- Door het plan kan de monumentale voormalige pastorie in het dorpshart van Wintelre, die al geruime tijd leegstaat, voor het dorp behouden blijven, omdat deze een woonfunctie krijgt die betaalbaar is.
- Het gaat om een woningbouwlocatie in stedelijk gebied, waar door herontwikkeling kwaliteit wordt toegevoegd.
- Het betreft woningen, die aansluiten op de woningbehoefte en het doelgroepenbeleid van de gemeente Eersel.

4 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

In dit hoofdstuk wordt de gewenste ontwikkeling getoetst aan de verschillende aspecten uit de fysieke leefomgeving. Indien noodzakelijk worden deze aspecten nader gemotiveerd met een onderzoek.

4.1 Ladder duurzame verstedelijking

4.1.1 Algemeen/Wettelijk kader

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Artikel 5.129g (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand)

1. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening, die voldoende substantieel is.
2. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
   a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
   b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.
3. Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:
   a. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
   b. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.
4. Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.1.2 Toetsing

Het plan ligt goeddeels binnen stedelijk gebied en voor een klein deel in landelijk gebied.
Zoals in het woonbeleid voor de gemeente Eersel, verankerd in de Kempische visie op wonen, duidelijk wordt, is behoud van betaalbaar wonen en bouwen voor doelgroepen, zoals senioren en mensen met een zorgbehoefte in de gemeente een beleidsspeerpunt.
Betaalbaar wonen is ook het beleid in de Woondeal Kempen Zuidoost. Van de 14 te realiseren woningen zullen er 5 in de sociale sector worden aangeboden, waarmee invulling wordt gegeven aan de beleidsdoelstellingen, zoals opgenomen in de Kempische Woonvisie. De overige seniorenwoningen zullen worden aangeboden binnen het betaalbare segment.

Ander speerpunt vorm het faciliteren van zorg voor elkaar en het zorgen voor woningen die geschikt zijn voor senioren, waarbij de overgang tussen zelfstandig wonen en bescherm wonen verminderd wordt. Met de seniorenhof in het projectgebied wordt in een woonvorm voorzien die prima bij deze gedachte aansluit.
Onderhavig project betreft de realisatie van 14 woningen, in plaats van 1 bestaande woning, derhalve een woningtoename van 13 woningen.
Het aantal van 13 nieuwe woningen voorziet in een deel van de woningbehoefte in de gemeente die, op basis van de Woondeal een opgave voor de gemeente Eersel betreft van 505 nieuwe woningen in de periode van 2022 t/m 2030.
Om aan te sluiten bij de grote behoefte aan betaalbare woningen wordt ernaar gestreefd dat twee derde van de nieuwe woningen betaalbaar is: op landelijk, provinciaal en regionaal niveau. Regionaal is afgesproken dat nieuwe projecten (gemiddeld) uit minimaal 30% sociale huur, minimaal 16% middenhuur en minimaal 20% betaalbare koopwoningen bestaan. Het minimum van 30% sociale huur en twee derde betaalbaar in de nieuwbouwopgave geldt voor elke gemeente, de verdeling tussen middenhuur en betaalbare koop kan per gemeente verschillen.

In de, door de gemeente Eersel opgestelde, Ruimtelijke visie woonuitbreidingen (vastgesteld op 25 oktober 2022) heeft op basis van de lagenbenadering een onderzoek plaatsgevonden naar de uitbreidingsmogelijkheden voor de kernen binnen de gemeente.
In deze visie zijn ook de mogelijkheden voor uitbreiding binnen onderhavig projectgebied onderzocht en gemotiveerd. Samenvattend is over de locatie het volgende aangegeven:
"Gezien de ligging nabij het centrum en de restauratie-opgave van de pastorie zijn er mogelijkheden voor een kleinschalige initiatief voor zorg of senioren. Dit betreft een ontwikkeling op het achtererf van de langgevelboerderij en een ontwikkeling in de tuin van de pastoriewoning. Dit vraagt om een zorgvuldige uitwerking gezien de landschappelijk fraaie ligging".

In de planbeschrijving van voorliggende onderbouwing BOPA (paragraaf 2.3) alsook in de paragrafen 4.6 – 'Groen' en 4.15 – 'Cultuurhistorie' is beschreven op welke wijze wordt gekomen tot een goede groene inpassing in de omgeving en op welke wijze dit gebeurt met respect voor de bestaande cultuurhistorische waarden.

4.1.3 Conclusie

Toetsing aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking laat zien dat de bebouwing waarvoor

dit bestemmingsplan is opgesteld, deels is gesitueerd binnen stedelijk gebied en deels binnen landelijk gebied. Verduidelijkt is dat het plan voorziet in een aantoonbare behoefte en dat de kleinschalige woonuitbreiding gebaseerd is op vastgesteld beleid (Ruimtelijke visie woonuitbreidingen) en dat in een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing is voorzien met respect voor cultuurhistorische waarden, die als inspiratie hebben gediend voor de nieuwe bebouwing.

4.2 Duurzaamheid

4.2.1 Algemeen/Wettelijk kader

Bij duurzaam bouwen wordt rekening gehouden met de behoeften van de huidige generatie zonder die van toekomstige generaties in gevaar te brengen. In artikel 22.52 van de Omgevingswet (Bruidsschat) is bepaald dat alle energiemaatregelen met een terugverdientijd van maximaal 5 jaar moeten worden getroffen.

4.2.2 Toetsing

De nieuwe woningen worden 'all electric'. Er wordt dus geen gebruik gemaakt van gas, De woningen worden voorzien van zonnepanelen en warmtepompen en zullen BENG (bijna energieneutraal) worden uitgevoerd.

4.2.3 Conclusie

Maatregelen die inherent zijn aan duurzaam bouwen worden toegepast bij de ontwikkeling van het initiatief.

4.3 Gezondheid

4.3.1 Algemeen/Wettelijk kader

Het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit is een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen.

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 (§ 5.1.4 Bkl). De instructieregels hebben onder andere betrekking op de aspecten geluid, geur, trillingen, kwaliteit van de buitenlucht en bodem. Deze aspecten zijn in de voorgaande paragrafen gemotiveerd.

In deze paragraaf wordt, aanvullend op de bovengenoemde aspecten, aandacht besteed aan endotoxinen en spuitzones.

4.3.2 Toetsing - Pluimvee- en varkenshouderijen

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM_{10} in Nederland. Dit vrijkomende fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken.

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

De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 2.0' opgesteld. Deze notitie haakt in op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten.
De voorlopige onderzoekresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidskundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie.

Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een berekeningsmodel opgesteld waarmee de individuele afstandscontour of endotoxine-risicocontour van 30 EU/m³ eenvoudig bepaald kan worden.

In de Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 2.0' worden de volgende richtafstanden gehanteerd:
- Pluimveebedrijven: binnen een afstand van 1 kilometer liggen woon- of verblijfsruimten van derden
- Overige veehouderijen: binnen afstand van 250 meter ligt een bebouwde kom.

Binnen 250 m afstand komen geen veehouderijen voor. Rond Wintelre liggen diverse melkveehouderijen en paardenhouderijen. Kortste afstand tot een varkenshouderij bedraagt meer dan 800 m (Groenstraat).

Binnen 1000 m afstand komen geen pluimveehouderijen voor. Dichtstbijzijnd is een pluimveehouderij aan de Oirschotsedijk 3 (afstand ca. 1,9 km).

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

4.3.3 Toetsing - Geitenhouderijen

Uit het onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO) van het RIVM in 2017 is gebleken dat zich in een straal tot tussen 1,5 en 2 kilometer rond geitenbedrijven een ver-

hoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Het is nog onbekend waardoor dit precies komt. Van belang is wat nog toegestaan kan worden binnen de invloedssfeer van een geitenhouderij. Zolang nog niet duidelijk is waardoor het verhoogde risico bij geitenhouderijen ontstaat, heeft het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht een advies memo opgesteld. Daarin wordt gesteld dat de goede ruimtelijke ordening vraagt om aanhouding van besluitvorming over het toevoegen van gevoelige functies binnen 2 km van een geitenhouderij totdat meer duidelijk is over de oorzaak van de gezondheidsrisico's. Binnen 2 km van het projectgebied komen geen geitenhouderijen voor.

Conclusie
Er is vanwege geitenhouderijen geen sprake van belemmeringen voor het initiatief.

4.3.4 Toetsing - Spuitzones

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn en om een spuitvrije zone aan te houden. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om de drift te voorkomen (bronmaatregelen zoals driftarme spuitdoppen) of overdrachtsmaatregelen zoals bijvoorbeeld een dichte haag.

Het perceel aan de zuid- en oostzijde van het projectgebied is in gebruik als maïsakker en grenst aan het projectgebied. Het perceel aan de oostzijde heeft een bestemming 'Wonen-1' (noordelijke deel) en 'Tuin' (zuidelijke deel).
Het perceel ten zuiden van het projectgebied heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschappelijke waarden'. De kortste afstand van de grens van het agrarisch perceel tot het dichtstbijzijnde bouwvlak bedraagt ca. 10 m.

De bovenbeschreven afstand van 50 m is gebaseerd op de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen bij gewassen, waar hoog gespoten moet worden, zoals fruitbomen.
Indien bij maïsteelt gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, dan is dit om het gewas voldoende kiemmogelijkheid te geven, dus om concurrerende gewassen in de kruidlaag te bestrijden. Dit gebeurt meestal in mei (maïs heeft warmte in de grond nodig om te ontkiemen). Logischerwijze wordt dan op het jonge onkruid op de grond gespoten, waardoor de nevelvorming in de lucht beperkt blijft, zeker wanneer gebruik wordt gemaakt van driftarme spuitdoppen.
Het is onwaarschijnlijk dat op het betreffende maïsperceel gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast: ook in de huidige situatie is het maisperceel reeds op korte afstand van de woonbebouwing aan de Willibrordusstraat gesitueerd (Willibrordusstraat 40 – 44 en De

Nie 2) en bovendien gelegen in een woonbestemming. Wanneer gebruik van gewasbeschermingsmiddelen daadwerkelijk aan de orde is, kan zekerheidshalve op de oost- en zuidgrens van het perceel een dichte haag worden aangebracht, die eventuele nevel opvangt.

Conclusie

Binnen een afstand van 50 m tot (de nieuwe woningbouwmogelijkheden in) het projectgebied ligt een maisveld. Gezien de korte afstand van dit maïsveld tot bestaande woningen (Willibrordusstraat 40-44 en De Nie 2), is er in de bestaande situatie reeds geen milieuruimte voor het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen: Daarom is er geen sprake van beperkingen voor woningbouw door spuitzones.

4.3.5 Conclusie

Er zijn voor het initiatief geen belemmeringen vanwege het aspect volksgezondheid.

4.4 Weging waterbelang

4.4.1 Algemeen/wettelijk kader

Om ervoor te zorgen dat de waterbelangen een goede plek krijgen en evenwichtig worden afgewogen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt de watertoets uitgevoerd. Onder de Omgevingswet is dit proces vastgelegd onder de noemer 'weging van het waterbelang'.

4.4.1.1. Waterrelevant beleid

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

4.4.1.2. Beleid Waterschap

Algemeen

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

Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving'

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

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

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

Aansluitend op het waterbeheerplan is er de Waterschapsverordening Waterschap De Dommel 2024. Deze is per 1 januari 2024 in werking getreden.

In de Waterschapsverordening (art 2.2 lid 5) is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van de verharde oppervlakte of door afkoppelen van de bestaande oppervlakte, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. In art 2.31 (Aanwijzing vergunningvrije gevallen) is aangegeven dat dit verbod is van toepassing is tenzij:

- Het afkoppelen van het verhard oppervlak maximaal 10.000 m^2 is, of;
- de toename van het verhard oppervlak maximaal 500 m^2 is, of;
- de toename van het verhard oppervlak bestaat uit een groen dak;
- de toename van het verhard oppervlak tussen 500 m^2 en 10.000 m^2 is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel.
  Benodigde retentiecapaciteit (in m^3) = toename verhard oppervlak (in m^2) x gevoeligheidsfactor x 0,06.

Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.
Voor nieuwbouw geldt dat het "schone" regenwater van het "vuile" huishoudelijke afvalwater gescheiden opgevangen en verwerkt dient te worden. Het huishoudelijke afvalwater dient in overleg met de gemeente aangesloten te worden op een bestaand rioolstelsel in de omgeving van de planontwikkeling. Voor de afvoer van hemelwater geldt het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verhardingen valt, niet versneld mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Voor behandeling van dit water geldt de trits hergebruik-vasthouden-afvoeren, nader gespecificeerd in een vijftal opties, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

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

- De initiatiefnemer dient deze opties te doorlopen en te beargumenteren voor welke optie wordt gekozen. 'Vasthouden' betekent infiltratie in de bodem. Als hergebruik en (volledige) infiltratie niet mogelijk zijn, is afvoer naar een oppervlaktewater / riolering mogelijk. In dit geval kan een compenserende berging noodzakelijk zijn. Bij een compenserende berging kan worden gedacht aan een vijver, een infiltratievoorziening of buffersloot met een geknepen afvoer naar een watergang.
- Gemeenten stellen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid eisen aan de afvoer van hemelwater.
- Voor hemelwaterafvoer naar oppervlaktewater gelden de bepalingen uit de Waterschapsverordening Waterschap De Dommel.
- In de waterparagraaf dient duidelijk te worden welk type infiltratie- en/of bergingsvoorziening wordt toegepast. Middels een tekening kan inzicht worden gegeven in de locatie en het ruimtebeslag van de voorziening(en). Hierbij dient aandacht te worden besteed aan de leegloop en overstort van de voorziening. Tevens dient inzichtelijk gemaakt te worden dat er door de nieuwe ontwikkeling geen problemen elders worden veroorzaakt.
- Bij de inrichting, bouwen en beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen te worden toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Conform de waterkwaliteitstrits, 1. schoonhouden 2. scheiden 3. zuiveren, dienen de mogelijkheden voor bronmaatregelen (schoonhouden) te worden onderzocht. Denk hierbij bijvoorbeeld aan zorgvuldige materiaalkeuze (pakket duurzaam bouwen), geen blootstelling van uitloogbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood aan hemelwater en een verantwoord beheer van de openbare ruimte (weg- en groenbeheer).

4.4.1.3. Beleid gemeente Eersel – vGRP 2023-2027

Om de rioleringszorg uit te voeren zijn in het verbreed gemeentelijk rioleringsplan (vGRP) 2023-2027 ambities benoemd op het gebied van doelmatig beheer, milieu en duurzaamheid, inzameling en transport van afvalwater en hemelwater, het technisch beheer van de rioleringssystemen en financiën.

Enkele ambities betreffen het vergroten van de duurzaamheid van de rioleringszorg, het monitoren van wateroverlast, afkoppelen van verhard oppervlak en doelmatig beheer van de riolering. Deze ambities zijn vertaald naar speerpunten en maatregelen die 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 samen-

werking 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 VGRP staat voor nieuwe bebouwing 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 houden wordt bij nieuwbouw een bouwpeilhoogte van 30 cm boven het hoogste straatniveau aangehouden. Bij aanbouwen aan bestaande bebouwing zal dit niet altijd mogelijk zijn. In deze situaties kan hier gemotiveerd op worden afgeweken, dit blijft maatwerk.

4.4.2 Toetsing - Locatiestudie

Het onderzoeksgebied betreft het perceel, kadastraal bekend gemeente Vessem, sectie D, nr. 4755. Dit perceel heeft een oppervlak van 3.516 m^2.

Uit de kaart die bij de Waterschapsverordening hoort wordt duidelijk dat het projectgebied is gelegen buiten beschermde gebieden, attentiegebieden of beekdalen.
Wel is het gebied gelegen binnen een attentiegebied, invloedsgebied Natura 2000 of beperkt invloedsgebied Natura 2000. Hier zijn regels van toepassing die betrekking hebben op het ontwateren van gronden middels drainagemiddelen en het onttrekken van grondwater voor beregening van grasland. Deze regels zijn voor het projectgebied, met een woonfunctie, niet van toepassing.

Toename verharding en noodzaak waterberging

Door de ontwikkeling is er sprake van een verhardingstoename in het projectgebied van ca. 1.387 m^2: Het totaal aan bestaande en nieuwe verharding in de nieuwe situatie bedraagt 1.890 m^2.

	Huidige situatie (m^2)	Toekomstige situatie (m^2)
Bebouwing	353	1.002
Verharde buiten-ruimte	150	888
Totaal verhard op-pervlak	503	1.890
Onverhard opper-vlak	3.013	1.626
Totaal perceelsop-pervlak	3.516	3.516

Met behulp van een eenvoudige rekenregel uit de Algemene Regel, behorend bij de Waterschapsverordening Waterschap De Dommel 2024, kan de vereiste compensatie per ontwikkelscenario berekend worden. Voor ontwikkelingen, waarvan de toename van het verhard oppervlak meer dan 500 m^2 bedraagt, is compenserende waterberging vereist.
De hydrologische gevolgen van ontwikkelingen, kleiner dan 500 m^2, zijn voor het ontvangende watersysteem namelijk beperkt. Tevens zou bij ontwikkelingen van deze omvang noodzakelijke compensatie bij een geïsoleerde voorziening resulteren in een voorziening die slecht beheer(s)baar is en weinig zekerheid op functioneren biedt.

De ontwikkeling, die onderwerp is van voorliggende onderbouwing BOPA, heeft een verhardingstoename van meer dan 500 m^2. Ingevolge de Waterschapsverordening moet dus voorzien worden in compenserende waterberging.

Ingevolge het beleid van de gemeente Eersel, zoals vervat in het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP 2023-2027) moet er voor nieuwprojecten voorzien worden in een waterberging op eigen terrein van 60 mm, waarbij gerekend wordt met de aanwezige verharding in het projectgebied na nieuwbouw (zowel verharding die reeds aanwezig was als nieuwe verharding

Voor het verhard oppervlak kan de vereiste compensatie berekend worden door de het verhard oppervlak (m^2) in de toekomstige situatie te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m). Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m^3).

De rekenregel luidt dus als volgt:

'Benodigde compensatie (in m^3) = verhard oppervlak (in m^2) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m)'

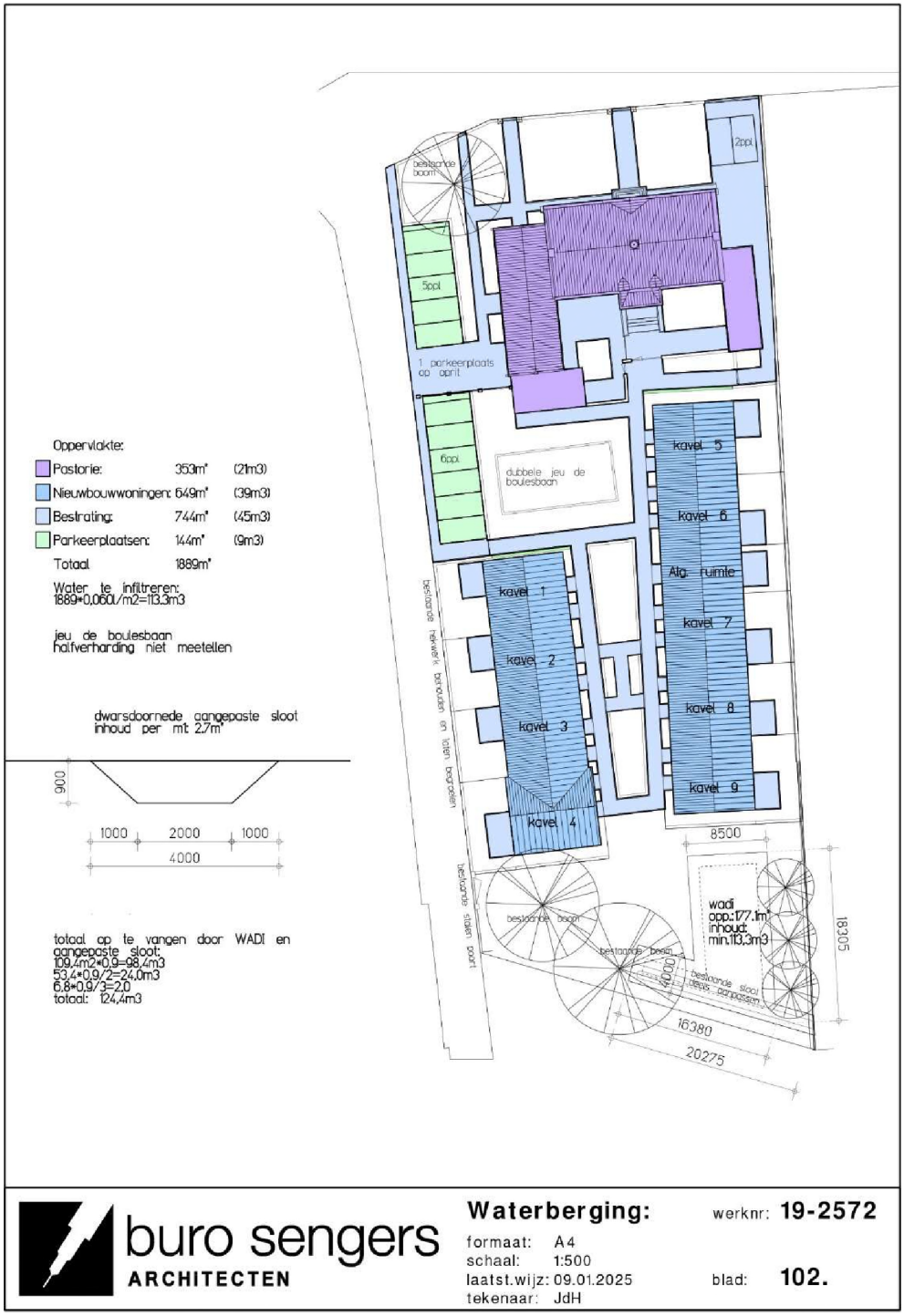
Op basis van deze berekening dient een waterbergingsvoorziening met een inhoud van 113,4 m^3 (1.890 x 1 x 0,06 m^3) gerealiseerd te worden.

Grondwaterstand, infiltratiemogelijkheden en waterberging

Voor het projectgebied geldt een gemiddeld hoogste grondwaterstand die varieert van ca. 78 cm -maaiveld (in het gedeelte van het projectgebied ten zuiden van de Pastorie, voorzover gelegen ter hoogte van de naastliggende supermarktbebouwing) tot 59 cm -maaiveld (ten zuiden van de supermarktbebouwing) (bron: www.bodemdata.nl). De bodem bestaat uit matig fijn, zwak siltig zand zonder leemlagen (bron: verkennend bodemonderzoek: zie bijlage bij deze onderbouwing BOPA).
Ter hoogte van Willibrordusstraat 44 is door de gemeente een peilbuis aangebracht (nr. B51D2229pf01) met meetgegevens over 2023 en 2024. Hieruit is een gemiddelde GHG van 20.38 m + N.A.P. te herleiden (gemiddelde van 19.75 m + N.A.P. in het 'normale' jaar 2023 en 21 m in het 'natte' jaar 2024) (bron: openbare waterdata Waterschap De Dommel).
De N.A.P. hoogte van het bestaande terrein varieert van 21.30 + N.A.P. net ten zuiden van de pastorie tot 21.00 m + N.A.P. in de zuidoosthoek van het terrein (buiten insteek talud van de bestaande sloot langs de zuidrand). Dat zou dus betekenen dat de GHG van de zuidzijde van de pastorie naar de zuidzijde van het projectgebied tussen de 0,92 m en de 0,62 m -maaiveld ligt. Dit stemt redelijk overeen met de oudere gegevens van www.bodemdata.nl. Intentie is om het lagergelegen gebied ca. 25 cm. Op te hogen (voorzover gelegen buiten het kroonbeslag van de bestaande eiken). Uiteindelijk komt de GHG, behalve ter plaatse van de boomkronen van de bestaande eiken aan de zuidzijde van het projectgebied, dus op een diepte van minimaal 0,87 m -maaiveld te liggen.

Het perceel is als woonperceel in gebruik geweest. Voor de tuinen, waar een infiltratievoorzieningen kunnen worden aangelegd, is er geen reden om aan te nemen dat de grond verdicht is. De infiltratiemogelijkheden zijn derhalve naar alle waarschijnlijkheid goed.

De vereiste waterberging in het projectgebied wordt gerealiseerd in de vorm van een wadi, zoals opgenomen op navolgende tekening. De wadi wordt gerealiseerd in het laagstgelegen deel van het projectgebied.
De wadi heeft een capaciteit van ruim 122 m3, derhalve meer dan de vereiste 113,4 m3. Ingeval van een zware bui, kan de wadi overlopen op de nabijgelegen sloot aan de zuidrand van het projectgebied. Deze sloot , die deels overkluisd is, watert af naar het oosten in de richting van de Groenstraat. Door het aanbrengen van een stuwtje in de sloot ter hoogte van de oostelijke perceelsrand, kan de bestaande sloot, voorzover deze aan het projectgebied grenst, bij de wadi worden getrokken en kan de stuw als overloop fungeren.



buro sengers
ARCHITECTEN

Waterberging:

werknr: **19-2572**

formaat: A4
schaal: 1:500
laatst.wijz: 09.01.2025
tekenaar: JdH

blad: **102.**

Waterkwaliteit – scheiding van afvalwater en hemelwater

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt.
Binnen het bouwplan wordt het huishoudelijke afvalwater (DWA) gescheiden van het regenwater (RWA).
De DWA wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel van de Willibrordusstraat. De HWA wordt geïnfiltreerd op eigen terrein, zoals hiervoor omschreven.
Het (afval)water dat voor de nieuwe woningen afgevoerd moet worden bevat geen chemische stoffen die schadelijk zijn voor het water in het openbaar riool. Ook geeft het af te voeren water geen stankoverlast en bevat het water geen snel bezinkende- en/of grove afvalstoffen. Van een verontreiniging van het rioolwater door toedoen van het afvalwater is dan ook geen sprake. Ook voor het hemelwater kan worden gesteld dat de afvoer naar de waterberging op eigen terrein plaatsvindt op een dusdanige manier dat er geen sprake is van verontreiniging en er geen bezwaren zijn om deze berging, in geval van overvloedige regenval, over laten lopen op het bestaande oppervlaktewaterstelsel (sloot aan de zuidrand van het projectgebied).

Conclusie

In het kader van de planprocedure zijn de gevolgen ten aanzien van de waterhuishouding inzichtelijk gemaakt en de daaruit voortkomende waterbergingsbehoefte. Geconcludeerd kan worden dat, vanwege de ontwikkeling die met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, moet worden voorzien in 113,4 m^3 bergingscompensatie op eigen terrein vanwege een verharding in de nieuwe situatie van 1.890 m^2. Dit is, gezien de grootte van de tuin aan de zuidzijde eenvoudig uitvoerbaar: in het plan is voorzien in een wadi met voldoende bergingscapaciteit die, ingeval van een zware bui, kan overlopen op de nabijgelegen sloot aan de zuidrand van het projectgebied. Aldus zij er voor onderhavige ontwikkeling geen belemmeringen aanwezig vanwege water.

4.5 Klimaatadaptatie

Ons klimaat verandert. Er zijn meer warme perioden met hogere temperaturen dan voorheen en er zijn meer buien met veel neerslag in korte tijd.

Het initiatief betreft 14 woningen (13 nieuwe en 1 vervangende) op een ruim perceel, waar voldoende ruimte is voor opgaand groen, waardoor hittestress op het perceel verminderd kan worden.

Door te voorzien in infiltratiemogelijkheden conform de eisen van gemeente en waterschap wordt uitvoering gegeven aan klimaatadaptief waterbeleid (zie ook paragraaf 5.5 – Weging waterbelang).

4.6 Groen

In de waterparagraaf (paragraaf 4.4) is aangegeven wat de verhouding verharding : groen is. Deze is ongeveer 50:50. Bestaande bomen worden gehandhaafd.

De woonpercelen en het haaksparkeren worden omrand door inheemse hagen.
Op een centraal gelegen veldje wordt een jeu-de-boulesbaan aangelegd.
Zuidelijk op het perceel wordt voorzien in een wadi voor waterberging.



4.7 Verkeer

4.7.1 Toetsingskader

De wijziging van functie heeft effect op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond wat het effect hiervan is. 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 stelt parkeerbeleid op met daarin parkeernormen waaraan nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen. De activiteit dient dus aan het gemeentelijk beleid te worden getoetst.

4.7.2 Toetsing

Parkeren

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

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

Voor de seniorenzorgwoningen is een parkeernorm van 0.7 parkeerplaats/woning van toepassing. Voor de 2 grote appartementen geldt een parkeernorm van 1.9, voor de studio's een parkeernorm van 1.6
Totaal aantal benodigde parkeerplaatsen bedraagt dan (9 x 0.7 + 2 x 1.9 + 3 x 1.6 =) 14,9, afgerond 15 parkeerplaatsen. In de anterieure overeenkomst is bepaald dat hiervan 14 parkeerplaatsen op eigen terrein zullen worden gerealiseerd. De resterende parkeerplaats kan gevonden worden tegenover de voormalige pastorie. Hier zijn 20 parkeerplaatsen aanwezig voor de St. Willibrorduskerk, die meestal nagenoeg onbenut zijn en zelden volledig bezet. Alleen bij kerkbezoek vanwege belangrijke christelijke feestdagen en huwelijken en uitvaarten bestaat er de kans op volledige bezetting.

De 14, bij overeenkomst vereiste, parkeerplaatsen zijn opgenomen op de situatietekening bij het ontwerp dat ten grondslag ligt aan dit bestemmingsplan (11 haakse parkeerplaatsen aan De Nie, 2 parkeerplaatsen op de oprit naast de voormalige pastorie, 1 parkeerplaats op de oprit van het koetshuis aan De Nie).

Er wordt derhalve voldaan aan de parkeerrichtlijnen, zoals opgenomen in het Parkeerbeleidsplan Eersel.

Verkeersgeneratie

Bestaande situatie

In de bestaande situatie is er sprake van een grote vrijstaande woning.

Uitgaande van een gebied met de kenmerken 'weinig stedelijk' en 'rest van de bebouwde kom' wordt hiervoor in de CROW brochure 381 - 'parkeren en verkeersgeneratie' een verkeersgeneratie aangegeven van gemiddeld 8,2 motorvoertuigen/etmaal.

Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie is er sprake van 9 zorgwoningen, 2 grote appartementen en 3 studio's. De verkeersgeneratie (op basis van dezelfde kenmerken als benoemd bij de bestaande situatie) voor deze woningtypen is als volgt:

- Seniorenzorgwoningen gemiddeld 2,1 mvt/etmaal/woning
- Voor de studio's (goedkope koop) gemiddeld 5.6 mvt/etmaal/woning
- Voor de appartementen (middeldure koop) gemiddeld 6 mvt/etmaal/woning

Totale verkeersgeneratie wordt dan (9 x 2,1 + 3 x 5,6 + 2 x 6 =) gemiddeld 47,7 motorvoertuigen/etmaal,

De verkeerstoename vanwege de ontwikkeling is daarmee 39 a 40 motorvoertuigen/etmaal. Dit is een geringe toename, die gemakkelijk kan worden opgevangen binnen de bestaande capaciteit van de Willibrordusstraat.

Openbaar vervoer

Wintelre is met het openbaar vervoer alleen per bus bereikbaar. De dichtst bij het projectgebied gelegen bushalte bevindt zich op de kruising Willibrordusstraat – Kerkstraat. De loopafstand bedraagt ca. 50 m. Het projectgebied is dus, qua loopafstand tot halteplaatsen, goed bereikbaar met het openbaar vervoer.

4.7.3 Conclusie

Het initiatief voldoet aan de parkeernormen. Ontwikkeling ervan heeft geen significante invloed op het aantal verkeersbewegingen. Het projectgebied ligt op zeer korte afstand van bushaltes. De bus is de enige vorm van openbaar vervoer in Wintelre. Dat laatste is inherent aan het wonen in een kleine kern. Het initiatief heeft hier geen invloed op.

4.8 Ecologie

4.8.1 Algemeen/wettelijk kader

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect natuur en de gevolgen voor de natuur door stikstofdepositie

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de huidige Wet natuurbescherming.

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.
Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

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:

4. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
5. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
6. 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, alsook 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.

4.8.2 Toetsing

4.8.2.1 gebiedsbescherming

Het is voor een goede ruimtelijke ordening van belang dat geen sprake is van significante gevolgen voor de omliggende natuur.
Het projectgebied ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). De provincie Noord-Brabant hanteert een externe werking als het gaat om NNB, indien een ruimtelijk plan leidt tot aantasting van de ecologische waarden en kenmerken anders dan door de verspreiding van stoffen in lucht of water.
In dit geval is het projectgebied op een dergelijke afstand gelegen dat er van een negatief effect op het dichtstbijzijnde NNB-gebied geen sprake is. Tevens betreft het een beperkte ingreep (nieuwbouw binnen bebouwde kom).
De afstand tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden is dermate groot dat er geen direct negatief effect te verwachten is. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied betreft "Kempenland West" (gebiedsnummer 135). Het Grootmeer, dat onderdeel uitmaakt van dit Natura 2000 gebied, is op ca. 2 kilometer van het projectgebied gelegen.

Om zekerheid te verkrijgen over eventuele stikstofdepositie, is door Van Empel Milieuadvies uit Bergeijk in december 2024 een berekening stikstofdepositie uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn opgenomen in een rapport dat als bijlage bij deze onderbouwing BOPA is gevoegd.
Uit de berekeningen met behulp van AERIUS versie 2024.0.1_20241009_75e59949f9 blijkt dat de stikstofdepositie zowel in de aanleg- als de gebruiksfase minder bedraagt dan 0,00 mol/ha/jaar. Het is essentieel dat de aannemer ten tijde van de bouwwerkzaamheden bij de op diesel aangedreven machines en werktuigen gebruik maakt van minimaal stageklasse V materiaal (werktuigen vanaf bouwjaar 2019 met AdBlue-systeem).

4.8.2.2 Soortenbescherming

Door Exlan is in maart 2023 een quickscan soortenbescherming verricht. De rapportage hiervan is opgenomen als bijlage bij deze plantoelichting.

Veldbezoek

Flora algemeen

Bij de planlocatie zijn geen bijzondere beplantingen aangetroffen. Er is tevens gelet op de aanwezigheid van (beschermde) muurvegetatie. Op het perceel zijn enkele fruitbomen en een fijnspar met hulst aanwezig. Er staat ook een oude zomereik en aan de voorzijde nabij de weg een oude beuk.

Grondgebonden zoogdieren

Specifiek is bekeken of binnen de betreffende inrichting verwacht kan worden of er streng beschermde zoogdieren; steenmarter, bunzing, hermelijn, wezel, eekhoorn, bever en das kunnen worden aangetroffen.

Er zijn enkele sporen van muizen naast de woning aangetroffen. Onder de fijnspar bevinden zich verschillende holen en graafsporen van konijnen.

Steenmarter

De onderzoekslocatie vormt geschikt habitat voor de steenmarter. Steenmarters gebruiken hooizolders, loze ruimtes onder het dak, schuurtjes en dergelijke, als verblijfplaats. Een steenmarter heeft binnen zijn territorium verscheidene verblijfplaatsen. Daarnaast laten steenmarters enorm veel sporen achter.

Tijdens het veldbezoek zijn geen sporen, zoals uitwerpselen of prooiresten aangetroffen die duiden op het gebruik van de onderzoekslocatie
als vaste rust- of verblijfplaats door deze soort.

Kleine marterachtigen

De onderzoekslocatie biedt geen geschikte verblijflocaties voor de hermelijn, wezel en bunzing. De soorten maken gebruik van oude holen van onder andere mollen en muizen, maar ook houtwallen, steenhopen en ruimtes onder boomwortels. Desbetreffende soorten hebben binnen hun territorium verscheidene verblijfplaatsen. Tijdens het veldbezoek zijn er geen marters of sporen van marters aangetroffen op de onderzoekslocatie. Echter, dit betekent niet dat het gebied niet potentieel in gebruik is door de hermelijn, wezel en/of bunzing als migratieroute. Omdat de onderzoekslocatie kleiner is dan één hectare kan gesteld worden dat deze geen essentieel onderdeel uitmaakt van het leefgebied van een van genoemde soorten. Indien bij sloop/herinrichting van het gebied groenstructuren rond het perceel behouden blijven, is er geen sprake van een negatief effect op genoemde soorten.

Eekhoorn

De onderzoekslocatie is vanwege de afwezigheid van voldoende bomen niet geschikt als habitat voor de eekhoorn. Er staan te weinig bomen rondom de projectlocatie. Een negatief effect als gevolg van de werkzaamheden is uitgesloten.

Das

Tijdens het veldbezoek zijn op de onderzoekslocatie en de directe omgeving geen loop- of eetsporen, latrines en/of wissels aangetroffen die duiden op de aanwezigheid en/of het gebruik van de onderzoekslocatie door de das. Dassen zullen eerder hun leefgebied hebben in de nabij gelegen natuurgebieden en de (aansluitende) weilanden. Verstoring ten aanzien van de das als gevolg van de voorgenomen ingreep is niet aan de orde.

Vleermuizen

Het projectgebied is zeer nauwkeurig beoordeeld op de mogelijke waarde voor de vleermuissoorten die hun verblijfplaats hebben in een gebouw zoals bijvoorbeeld de dwergvleermuis, laatvlieger en grootoorvleermuis. Hierbij is gelet op de geschiktheid van de aanwezige bebouwing als verblijfplaats voor deze dieren: aanwezigheid van spouwgaten en andere openingen in muren en daken, vetstrepen, uitwerpselen en prooiresten bij gevelopeningen.

Verblijfsruimten voor vleermuizen hebben specifieke voorwaarden zoals een stabiele temperatuur en het tochtvrij zijn. Bij vleermuizen worden vier verblijfplaatsen onderscheiden:

winterverblijven, zomerverblijven, kraamverblijven en paarverblijven. Aan de winterverblijven worden de hoogste eisen gesteld, daarna de kraamverblijven, dan de zomerverblijven en tenslotte de paarverblijven, waarbij de vleermuizen een zeer korte tijd op een bepaalde locatie kunnen verblijven.

Het dak van het gebouw is voorzien van leisteen met enkel planken eronder. De muren zijn gaaf of gestuct. Alle randen zijn dichtgesmeerd met specie. Het gebouw is ongeïsoleerd. De kelder en zolder zijn ook bezocht. Er zijn in en om het gebouw geen sporen (vetstrepen, uitwerpselen, prooiresten) aangetroffen. Daarnaast staat het pand al jaren leeg waardoor er geen warmte lekt naar de spouwmuur. Veel gebouwminnende vleermuizen hebben sterk de voorkeur voor gebouwen waarbij ze kunnen profiteren van de restwarmte.

Foerageerhabitat

De onderzoekslocatie zal, gelet op de aanwezige habitat, gebruikt kunnen worden door in de omgeving verblijvende vleermuizen om te foerageren. De plannen zullen echter geen aantasting van belangrijk foerageerhabitat vormen. Door de voorgenomen ingreep zal het aanbod van foerageermogelijkheden niet in het geding komen. In de directe omgeving is meer geschikt foerageerhabitat voor vleermuizen aanwezig in de vorm van bomenrijen en bosranden.

Vliegroutes

Vleermuizen maken veelal gebruik van lijnvormige (donkere) landschapselementen zoals houtsingels, beken en lanen om zich te verplaatsen tussen verblijfsplaatsen en foerageergebieden. Doordat dergelijke lijnvormige elementen ontbreken op de onderzoekslocatie, worden er geen potentiële vliegroutes verstoord.

Vogels

Tijdens het bezoek is met name gelet op de aanwezigheid van nesten en rustplaatsen voor vogels.
Er zijn broedvogels waarvan de nesten ook beschermd zijn op het moment dat ze niet voor de voortplanting in gebruik zijn. Binnen het gebied kunnen dit zijn: gierzwaluw, buizerd, havik, wespendief, sperwer, huismus, steenuil en de kerkuil.

Gierzwaluw

In vooral stedelijke omgeving kan men gierzwaluwen aantreffen. Er zijn in dit gebouw geen goede openingen in het dak waargenomen. Daarnaast hebben gierzwaluwen een sterke voorkeur voor hoge gebouwen. De kerk aan de overzijde betreft het hoogste gebouw in de omgeving.

Buizerd en havik

De buizerd en havik broeden op grote nesten van ongeveer een meter in doorsnede en 60 centimeter diep. Dergelijke nesten zijn tijdens het veldbezoek niet waargenomen. Een broedgeval van de buizerd en havik is daarom uit te sluiten. Eveneens worden er met de beoogde werkzaamheden geen bomen gekapt, zodat het wegnemen van een jaarrond beschermd nest kan worden uitgesloten.

Wespendief en sperwer

De wespendief is doorgaans gebonden aan grotere bosgebieden van zowel loof- als naaldbomen. Bij voorkeur is er afwisseling binnen het bosgebied aanwezig in de vorm van open plekken.
De sperwer broedt bij voorkeur meer verborgen in naaldbomen. Beide situaties zijn op de onderzoekslocatie niet aanwezig. Gezien de ligging van de onderzoekslocatie en de afwezigheid van voldoende dekking is een nestplaats van de sperwer of wespendief niet te verwachten. Eveneens zijn er tijdens het veldbezoek geen nesten aangetroffen. Broedgevallen van zowel de wespendief als de sperwer zijn tijdens het veldbezoek uitgesloten.

Steenuil en kerkuil

De kerkuil en steenuil hebben een voorkeur voor cultuurlandschappen met allerlei landschapselementen die voor afwisseling zorgen. Beide soorten broeden in gebouwen en gebruiken ook graag speciale nestkasten. Daarnaast worden door de steenuil ook wel boomholten gebruikt, mits er zich grote holten in bevinden. Het gebouw is in zijn geheel gecontroleerd op de aanwezigheid van steen- en kerkuilen en is vooral gelet op de aanwezigheid van sporen; braakballen, veren en uitwerpselen. Er zijn geen (sporen van) steen- en kerkuilen waargenomen. Er is geen sprake van een afname van belangrijk foerageergebied. Er blijft er voldoende foerageergebied aanwezig in de omgeving.

Huismus

Ook voor de huismus, die vooral gebonden aan gebouwen is, is het nest jaarrond beschermd. Er zijn geen nesten van huismussen gevonden. Er zijn ook geen huismussen gezien of gehoord.

Overige broedvogels

De beplanting op de onderzoekslocatie kan nestgelegenheid bieden aan broedvogelsoorten zoals de merel en winterkoning. De nesten van deze soorten zijn alleen beschermd op het moment dat ze als zodanig in gebruik zijn. Er zijn geen nesten van overige broedvogels aangetroffen.
Er zijn tijdens het veldbezoek vogels gezien en gehoord, namelijk Koolmees, Tjiftjaf, Witte kwikstaart, Heggemus, Kauwen, Houtduiven (broeden in de fijnspar) en Groenling.

Reptielen, amfibieën en vissen

Er zijn tijdens het terreinbezoek geen reptielen, amfibieën en/of vissen waargenomen.
Voor de in Nederland voorkomende reptielsoorten zoals de hazelworm, de levendbarende hagedis en ringslang biedt de onderzoekslocatie geen geschikt habitat. Deze soorten worden vrijwel alleen aangetroffen in specifieke natuurgebieden.
Dit geldt ook voor de specifieke beschermende amfibieënsoorten die veel eisen stellen aan zijn habitat; alpenwatersalamander, heikikker, vinpootsalamander, poelkikker en rugstreeppad. Deze zijn allen uit te sluiten omdat de betreffende locatie geen goed habitat biedt voor deze soorten door het ontbreken van voldoende oppervlaktewater.
De onderzoekslocatie vormt wel een geschikt habitat voor algemene amfibieënsoorten als de bruine kikker en de gewone pad. Op de onderzoekslocatie kunnen deze soorten beschutting vinden tussen de begroeiing en onder de takken- of stenenhopen. Voor algemene amfibieënsoorten geldt in het kader van de Wet natuurbescherming een vrijstelling, zodat een

ontheffing bij verstoring niet noodzakelijk is. Het is echter wel zaak om aandacht te schenken aan de zorgplicht.

Vissen

Vanwege het ontbreken van oppervlaktewater op de onderzoekslocatie kan deze soortgroep buiten beschouwing worden gelaten.

Overige soorten

Van de overige soortgroepen, zoals dagvlinders, insecten en libellen, kan worden aangenomen dat deze soorten gedurende het jaar in het projectgebied aanwezig kunnen zijn of dit gebied in de migratieroute hebben liggen.
Afhankelijk van het seizoen zijn mogelijk algemene soorten te vinden op/of binnen de planlocatie. Specifieke beschermende soorten zijn voornamelijk afhankelijk van specifieke terreinkenmerken met specifieke biotopen. Binnen het projectgebied is een dergelijk biotoop niet
aanwezig.

Effecten van de ingreep

De effecten op beschermde soorten zijn onderzocht op basis van het voornemen binnen het projectgebied.

Flora algemeen

Er is geen bijzondere flora aangetroffen binnen het projectgebied, negatieve effecten zijn uitgesloten.

Grondgebonden zoogdieren

Verstoring van algemene zoogdieren vindt mogelijk plaats. De onderzoekslocatie vormt geschikt habitat voor een aantal soorten grondgebonden zoogdieren. Het gaat daarbij om algemene soorten als de egel, konijn en diverse muissoorten. De verblijfsplaatsen van deze soorten worden door de voorgenomen ingreep echter niet aangetast. Verblijfplaatsen van beschermde zoogdiersoorten zijn ter plaatse niet aangetroffen.

Vleermuizen

Er zijn geen sporen van vleermuizen aangetroffen waaruit blijkt dat het gebouw als verblijfplaats worden gebruikt. Nader onderzoek in het kader van de soortenbescherming is niet noodzakelijk.

Vogels

Door de voorgenomen ingreep worden geen vogels en jaarrond beschermde nesten aangetast.

Reptielen, amfibieën en vissen

Er zijn geen reptielen, amfibieën en/of vissen waargenomen. De instandhoudingsdoelstellingen komen niet in het gedrang.

Overige

Omdat er geen geschikt biotoop is waargenomen voor overige beschermde soorten, zijn negatieve effecten uitgesloten. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.8.3 Conclusie

Conclusie gebiedsbescherming

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

Conclusie soortenbescherming

Voor de bepaling van de effecten en voor de beantwoording van de vraag of men in strijd komt met de Wet natuurbescherming, wordt de relatie gelegd tussen het initiatief met 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 voor de bouw van 14 woningen 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 hoeft 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 is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht blijft onverminderd van toepassing.

4.9 Luchtkwaliteit

4.9.1 Algemeen/wettelijk kader

Het Rijk toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO_2) of fijnstof

(PM10) dan verwacht mag worden. Soms worden hier de rijksomgevingswaarden overschreden of is de achtergrondconcentratie zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden. Bij een aanvraag voor één of meerdere activiteiten in een aandachtsgebied, dient het effect van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit beoordeeld te worden. Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl.

In Afdeling 2.2 van het Bkl zijn omgevingswaarden opgenomen voor stikstofoxiden, stikstofdioxiden, fijnstof, benzeen, lood, koolmonoxide en ozon. In Nederland worden over het algemeen alleen voor stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}) mogelijk overschrijdingen verwacht. Uit paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl volgt vervolgens dat wanneer een (wijziging van het) omgevingsplan activiteiten toestaat die leiden tot een verhoging van die concentratie stikstofdioxide dan wel fijnstof in de buitenlucht, de omgevingswaarden als genoemd in afdeling 2.2. in acht worden genomen in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

	norm	ingangsdatum
Jaargemiddelde grenswaarde NO_2	40 µg/m^3	1-1-2015
Jaargemiddelde grenswaarde PM_{10}	40 µg/m^3	1-6-2011
Daggemiddelde grenswaarde PM_{10}	max. 35 dagen/jaar > 50 µg/m^3	1-6-2011

Een wijzigingsbesluit voldoet aan de luchtkwaliteitsnormen indien:

- aannemelijk is gemaakt dat het plan niet leidt tot het overschrijden van een grenswaarde danwel niet leidt tot een toename van reeds bestaande overschrijding van een grenswaarde;
- aannemelijk is gemaakt dat de luchtkwaliteit als gevolg van het plan per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft; danwel bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit, door een met het plan samenhangende maatregel of een door die uitoefening of toepassing optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (saldering);
- aannemelijk is gemaakt dat het plan NIBM bijdraagt aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor een grenswaarde is opgenomen.

4.9.2 Toetsing

De ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan luchtverontreiniging

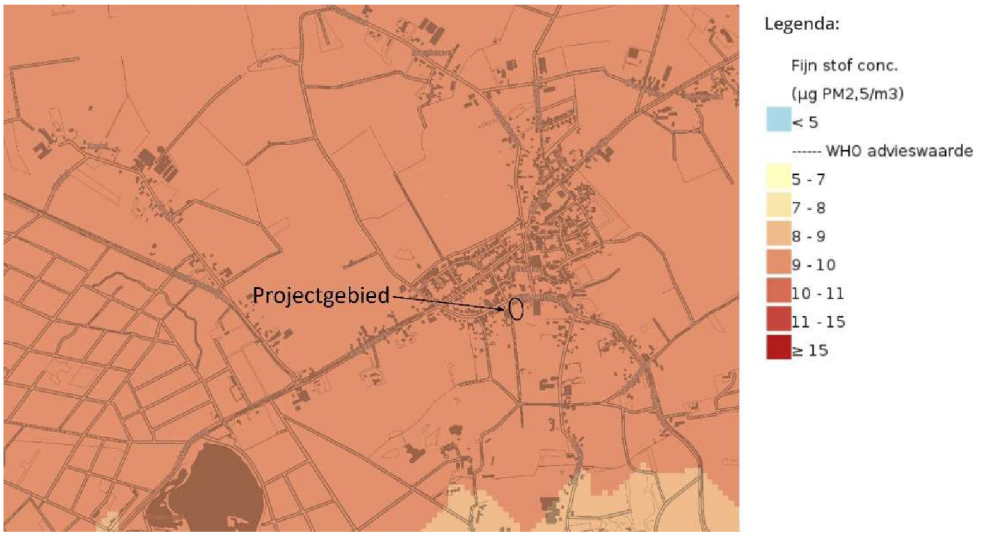
Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in art. 5.54 Bkl. Hierin zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'. Er is blijkens deze regeling eveneens geen onderzoek nodig voor 'kantorenlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer

dan 100.000 m² b.v.o. omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 200.000 m² b.v.o. omvat'.

De ontwikkeling leidt niet tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit

Zoals op navolgende kaarten is te zien blijven de concentraties PM_{10}, $PM_{2.5}$ en NO_2 ter plaatse van het projectgebied ruim onder de aangegeven grenswaarden, die voorgaande tabel zijn aangegeven.







4.9.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de verbouwing van 1 bestaande woning tot 2 appartementen op de begane grond en 3 studio's op de verdieping en op de bouw van 9 nieuwe zorgwoningen voor senioren.
Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.
De kaarten met gemiddelde concentraties fijnstof en stikstof van het RIVM laten zien dat deze ruim onder de grenswaarden blijven, die ingevolge de Europese richtlijn milieukwaliteit van toepassing zijn voor een goede luchtkwaliteit.

4.10 Geluid

4.10.1 Algemeen/Wettelijk kader

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Om bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet een eenduidige manier van beoordelen van geluid te behouden heeft de gemeente Eersel de 'Beleidsregels geluid onder de Omgevingswet gemeente Eersel' vastgesteld. Deze beleidsregel is op 1 januari 2024, tegelijk met de Omgevingswet, in werking getreden.

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gaan gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:
- het voorkomen van een onbeheerste groei van de geluidsbelasting op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties;
- het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen;
- het bevorderen van bronmaatregelen;
- het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels:
- het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.

Geluidproductieplafonds

Een geluidsproductieplafond geeft de maximale toegestane geluidsproductie weer op een vast fictief punt, het referentiepunt, op korte afstand van de geluidsbron. Daarnaast voorziet afdeling 3.5 Bkl in het wettelijk kader omtrent de beheersing van het geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen. In Bijlage XXII Bkl zijn activiteiten aangewezen die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken.

Geluidsgevoelige gebouwen

De geluidsgevoelige gebouwen zijn aangewezen in artikel 3.21 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. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 Bkl. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.10.2 Toetsing

Wegverkeerslawaai

Het projectgebied is gelegen binnen de gemeente Eersel. Binnen deze gemeente zijn er voor gemeente- en waterschapswegen geen geluidaandachtsgebieden vastgesteld. De onderzoeksplichtige wegen zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Geluidbronsoorten	Weg	Geluidaandachtsgebied en gegevens opgenomen in CVGG
Gemeentewegen	Kloosterstraat	Nee
	Kerkstraat	
	Willibrordusstraat	

Onderzoek

In het onderzoek is het geluid berekend vanwege het wegverkeerslawaai op de gewenste woningen in het projectgebied. De rapportage akoestisch onderzoek is als bijlage bij deze motivering BOPA gevoegd.

Toetsing standaardwaarden en grenswaarden

Het berekende geluid van gemeentelijke wegen bedraagt maximaal 54 dB. Hiermee wordt de standaard waarde van 53 dB overschreden maar de grenswaarde van 70 dB niet. Maatregelen worden niet doelmatig geacht (zie paragraaf 3.3 onderzoeksrapport).

Gevelwering en woon- en leefklimaat

Benodigde gevelwering

Het gezamenlijke geluid bedraagt ten hoogste 54 dB ter plaatse van de noordgevel van de bestaande bebouwing. De vereiste karakteristieke geluidwering Ga;k bedraagt dan maximaal

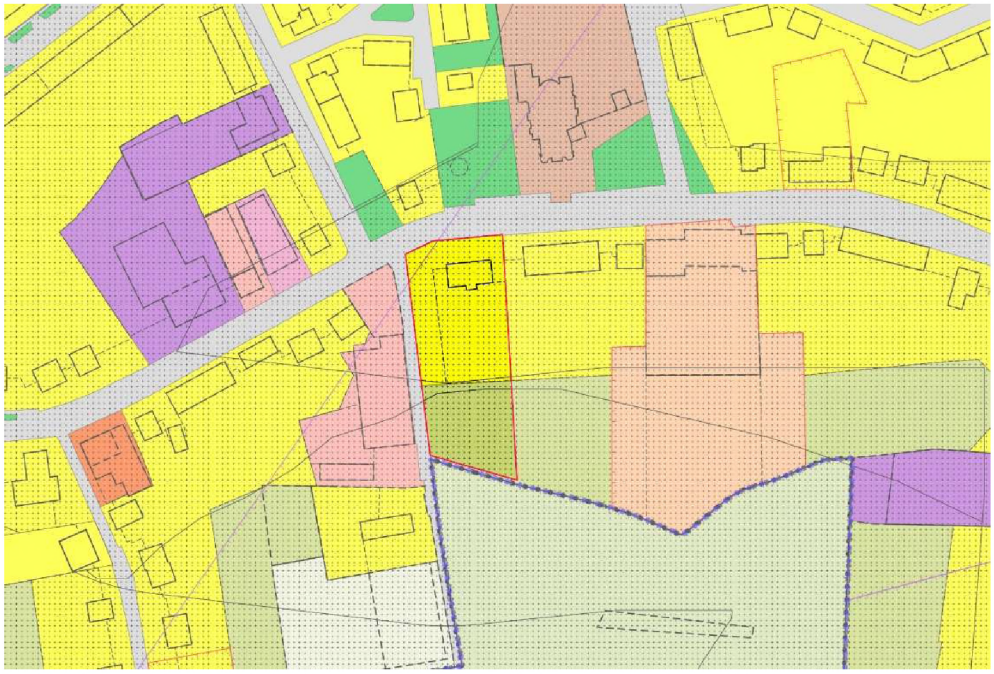
54 – 33 = 21 dB. Een dergelijke gevelwering zal altijd wel gehaald worden.

Woon- en leefklimaat

De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als 'laagste kwaliteit' tot 'zeer goed'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de beoogde woningen wordt als acceptabel aangemerkt. Op basis van hiervoorbeschreven bevindingen kan gesteld worden dat het cumulatieve geluid een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

Hinderlijke bedrijvigheid

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



Uitsnede bestemmingsplan 'Kom Wintelre' met projectgebied uitgelicht en rood omlijnd

In de VNG-handreiking worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. Het projectgebied aan de Willibrordusstraat bevindt zich aan een oude hoofdstraat van Wintelre met functiemenging. De bebouwing die aan de Willibrordusstraat is gelegen kan daarom worden beschouwd als gevoelige bebouwing binnen het omgevingstype 'gemengd gebied'.
De nieuwe seniorenwoningen worden van de straat afgeschermd door de bestaande bebouwing en worden daarom beschouwd als gevoelige bebouwing binnen het omgevingstype 'rustige woonwijk'.
Gekeken is naar de indicatieve afstanden die gelden tussen potentieel hinderlijke bestemmingen en gevoelige bebouwing binnen dit omgevingstype.

De afstand tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de milieubelastende activiteit wordt bepaald vanaf de gevel van de gevoelige bebouwing tot de grens van de inrichting/de grens van de hinderlijke functie.

Ten oosten van het projectgebied liggen woonbestemmingen en, op een afstand van ca. 45 m, een bestemming 'gemengd' waarbinnen maatschappelijke doeleinden, horeca en bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 en 2 zijn toegestaan. Hier bevindt zich een hotel met terras. De richtafstand van een hotelfunctie tot het omgevingstype 'rustige woonwijk' bedraagt 10 m, tot 'gemengd gebied '0 m'. Voor andere toegelaten functies geldt een richtafstand van maximaal 30 m tot een 'rustige woonwijk'. De afstand van de gemengde bestemming tot het projectgebied bedraagt dus ruimschoots meer dan de richtafstand.
Ten noordoosten van het projectgebied ligt de St. Willibrorduskerk met een bestemming 'Maatschappelijk'. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 m tot het omgevingstype 'rustige woonwijk' en 10 m tot het omgevingstype 'gemengd gebied'. De kortste afstand van bouwmogelijkheden in het projectgebied tot de bestemmingsgrens 'Maatschappelijk' bedraagt 30 m, dus voldoet aan de richtafstand voor het omgevingstype 'rustige woonwijk' en bedraagt ruimschoots meer dan de richtafstand voor het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Op korte afstand van het projectgebied ligt aan de westzijde een supermarkt met de bestemming 'Detailhandel', die ingevolge de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' een richtafstand van 10 m heeft tot het omgevingstype 'rustige woonwijk' en 0 m tot het omgevingstype 'gemengd gebied'.
Tot van het bouwvlak voor de pastorie ('gemengd gebied') geldt een richtafstand vanwege omgevingslawaai detailhandel van 0 m.
De richtafstand van bouwvlakken voor de nieuwe seniorenwoningen in het projectgebied tot de bestemmingsgrens van de bestemming 'detailhandel' bedraagt 10 m (omgevingstype 'rustige woonwijk'. De daadwerkelijke kortste afstand bedraagt 9,4 m dus voldoet net niet.

Vanwege de supermarkt heeft daarom een onderzoek omgevingslawaai plaatsgevonden door VDM Akoestiek. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen als bijlage bij onderhavige onderbouwing BOPA. Vanwege voorgenomen ontwikkelingen op het terrein van de supermarkt ten westen van het projectgebied is een onderzoek omgevingslawaai verricht door De Roever uit Veghel. De uitgangspunten voor dit onderzoek zijn, in goed overleg met

de eigenaar van de supermarkt, ook gehanteerd voor het onderzoek omgevingslawaai dat ten behoeve van onderhavige ontwikkeling aan de Willibrordusstraat 32 is verricht.

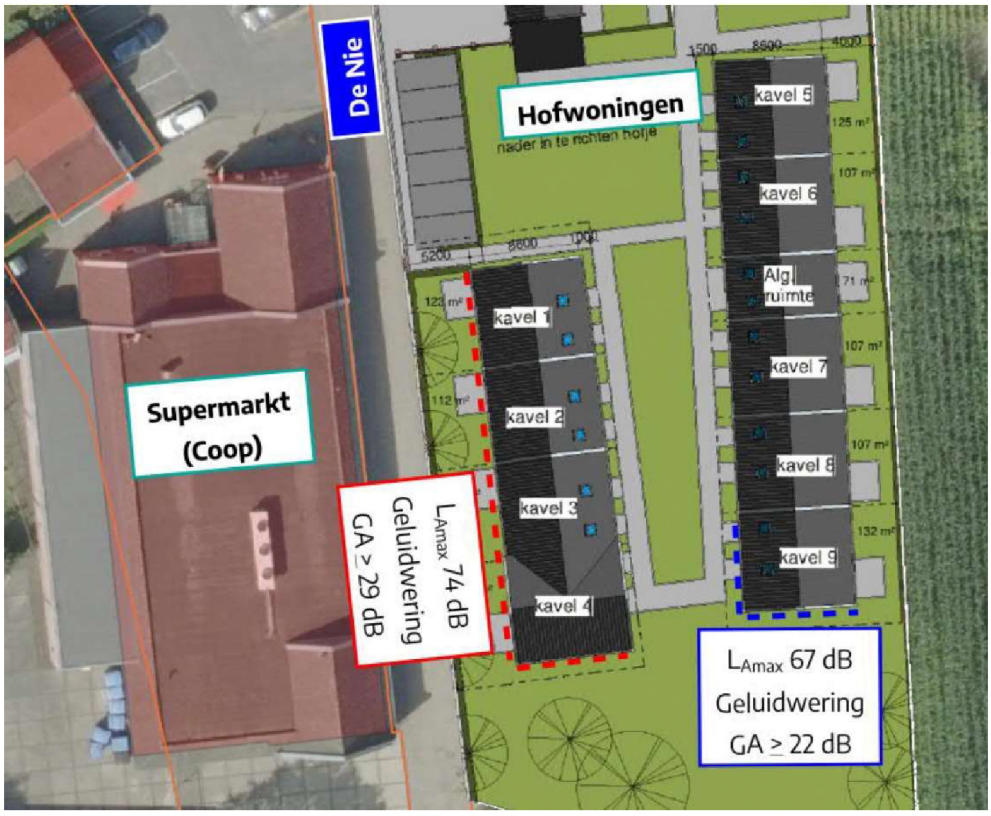
De conclusie van het akoestisch onderzoek omgevingslawaai is als volgt:

Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$):
- In alle perioden voldoet het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) op de gevels van de geluidgevoelige bestemmingen aan de waarden voor geluid uit de regels bij het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Eersel.
- In de nachtperiode wordt in de tuin van de nieuwe hofwoningen de waarde uit het omgevingsplan en de standaardwaarde volgens het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) overschreden. De overschrijding bedraagt slechts 1 dB. Daarbij kan gesteld worden dat in de nachtperiode de tuin geen aanvullende bescherming behoeft.

Maximale geluidniveaus (L_{Amax}):
- De maximale geluidniveaus (LAmax) overschrijden de waarden voor geluid volgens artikel 22.63 van de regels bij het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Eersel. Ook de standaardwaarden volgens artikel 5.65 van het Bkl voor de avond- en nachtperiode worden overschreden.

Indirecte hinder
- Het equivalente geluidniveau door de indirecte hinder veroorzaakt door het verkeer van en naar de supermarkt overschrijdt de voorkeursgrenswaarde in de nachtperiode.

Op basis van de volgende overwegingen wordt de situatie toch aanvaardbaar geacht:
- Het treffen van maatregelen aan de bron ligt bij de supermarkt en kan daarmee als niet redelijk worden beschouwd.
- Het treffen van maatregelen in de overdracht stuit op bezwaren van stedenbouwkundige aard.
- Door het vastleggen van eisen aan de geluidwering in de regels bij het omgevingsplan of in de voorschriften bij de omgevingsvergunning wordt er zorg voor gedragen dat in de geluidgevoelige ruimten van de woningen aan de grenswaarden volgens tabel 5.66 van het Bkl wordt voldaan. Om in de geluidgevoelige ruimten te voldoen aan de grenswaarde voor maximale geluidniveaus in de avondperiode, wordt de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van de 1e verdieping van de woningen minimaal met de volgende waarden uitgevoerd:
  - 29 dB voor verblijfsgebieden en verblijfsruimten aan de achtergevel van kavel 1 t/m 4 van de hofwoningen en de linkerzijgevel van kavel 4 (meest zuidwestelijke hofwoning);
  - 22 dB voor de verblijfsgebieden en verblijfsruimten aan de voor- en rechter zijgevel van de woning op kavel 9 (meest zuidoostelijke hofwoning).



Bij voorgaande wordt nog het volgende opgemerkt:

- Voor de woningen waar de waarden voor geluid uit het omgevingsplan worden overschreden (de hofwoningen), is geen sprake van een relevante cumulatie met andere geluidbronnen zoals wegverkeer.
- Alle woningen hebben een geluidluwe zijde.
- De woningen worden in de vorm van een hofje gebouwd. De gezamenlijke buitenruimte ligt hierbij aan de geluidluwe zijde van de woningen.
- De onderzochte situatie kan als worstcase aangeduid worden. Dit komt omdat in de huidige situatie zonder de hofwoningen de laad- en losactiviteiten in de avond- en nachtperiode namelijk ook zullen leiden tot overschrijdingen bij de woning aan De Nie 2 ten zuiden van de laad- en losplaats. De afstand naar deze woning is vergelijkbaar met de afstand tot de nieuwe woningen. Daarmee zullen de maximale geluidniveaus (L_{Amax}) ook bij de bestaande woning de waarde volgens de regels bij het tijdelijk deel van het omgevingsplan overschrijden.
  Geconcludeerd wordt dat door de realisatie van de hofwoningen de supermarkt niet (verder) in zijn bedrijfsvoering beperkt wordt.
- Door de Roever Omgevingsadvies is een akoestisch onderzoek opgesteld voor de beoogde uitbreiding van de supermarkt. In dat onderzoek zijn geen laad- en losactiviteiten opgenomen in de avond- en nachtperiode. Door deze in het onderhavige onderzoek van VDM wel mee te nemen is invulling gegeven aan de maximale planologische mogelijkheden, ondanks dat deze activiteiten al beperkt worden door de aanwezigheid van bestaande woningen.

Door de geluidgevoelige ruimten in de nieuwe woningen toch te beschermen tegen mogelijke laad- en losactiviteiten in de avond- en nachtperiode, is sprake van het maximaal waarborgen van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

4.10.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn voor onderhavige ontwikkeling vanwege geluidhinder door wegverkeerslawaai. Ook is er geen sprake van belemmeringen vanwege hinderlijke bedrijvigheid, Om in de geluidgevoelige ruimten te voldoen aan de grenswaarde voor maximale geluidniveaus in de avondperiode, wordt de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van de 1e verdieping van de woningen minimaal met de volgende waarden uitgevoerd:

- 29 dB voor verblijfsgebieden en verblijfsruimten aan de achtergevel van kavel 1 t/m 4 van de hofwoningen en de linkerzijgevel van kavel 4 (meest zuidwestelijke hofwoning);
- 22 dB voor de verblijfsgebieden en verblijfsruimten aan de voor- en rechter zijgevel van de woning op kavel 9 (meest zuidoostelijke hofwoning).

Er is dan sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en een voldoende ruimtelijke scheiding wordt gerespecteerd ten opzichte van omliggende milieubelastende functies.
Voor de aanvraag technische bouwactiviteit zal worden voorzien in een bouwakoestisch onderzoek waarin wordt aangetoond dat de maximaal toegestane akoestische binnenwaarde niet wordt overschreden.

4.11 Geur

4.11.1 Algemeen/wettelijk kader

Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels aan geurbelasting. Een onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan is ook de gemeentelijke geurverordening.

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 worden gedacht 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. Hiervoor geldt de "Beleidsregel definitie geurgevoelig gebouw Eersel 2024".

In artikel 5.91 Bkl worden de geurgevoelige gebouwen aangewezen die in ieder geval moeten worden beschermd. 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 en gaan over:

- Geurnormen in het omgevingsplan
- Rekenen

- Afstand eisen
- Randvoorwaarden

Geurhinder door activiteiten

Activiteiten die op enige wijze geurhinder veroorzaken moeten voldoen aan de regels die in het (tijdelijk) omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit die voorheen onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, gelden de regels uit de Bruidsschat. Op termijn worden de regels uit de bruidsschat geïntegreerd in het (permanente) omgevingsplan van de gemeente.

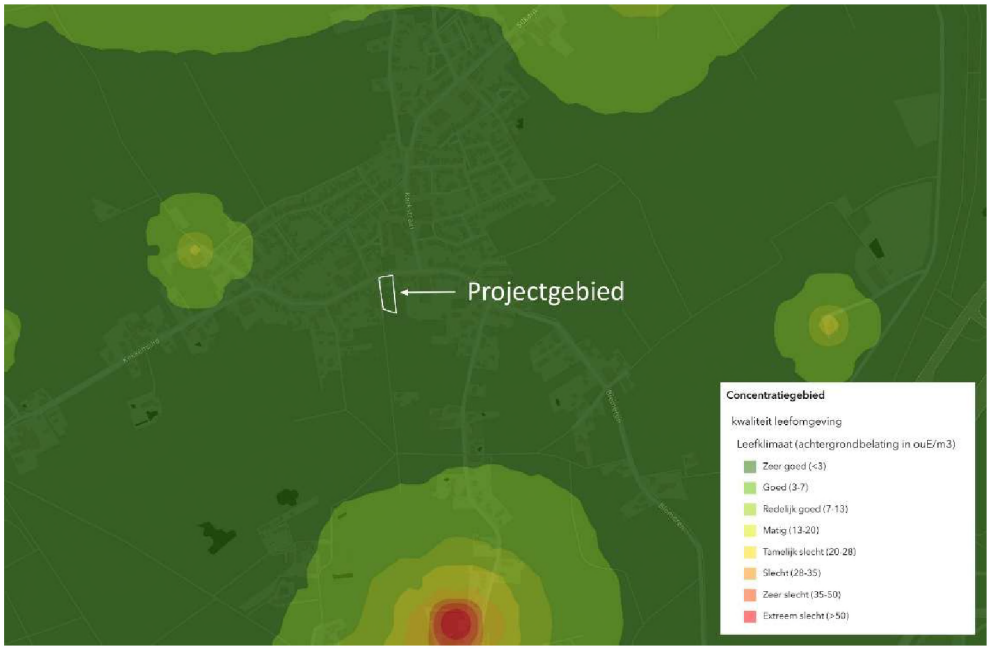
Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Bal). De beoordelingsregels zijn opgenomen in afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur.

4.11.2 Toetsing

Geurhinder veehouderijen

Potentieel hinderlijke veehouderijen bevinden zich op afstand van het projectgebied:
Rond Wintelre liggen diverse melkveehouderijen en paardenhouderijen, die een vaste afstand hebben van 100 m tot gevoelige bebouwing binnen de bebouwde kom. Dichtstbijgelegen is een paardenhouderij aan de Groenstraat 8, dus het projectgebied ligt ver buiten geurcirkels van agrarische bedrijven met een vaste afstand. Kortste afstand tot een veehouderij met een niet-vaste afstand bedraagt ca. 800 m (Varkenshouderij aan de Groenstraat 16).

Door de ODZOB is in oktober 2024 een kaart vervaardigd waarop de achtergrondbelasting vanwege geurhinder is weergegeven voor Noord Brabant.
Op onderstaande uitsnede van deze kaart is te zien dat het projectgebied is gesitueerd binnen een leefomgeving met de kwalificatie 'zeer goed'.



Uitsnede kaart achtergrondbelasting (bron: Omgevingsdienst Zuidoost Brabant – ODZOB)

Geurhinder industriële geur

In de directe omgeving van het projectgebied is geen geur veroorzakende bedrijvigheid aanwezig die een belemmering vormt voor de voorgenomen realisatie van het woningbouwproject.

4.11.3 Conclusie

De leefomgeving in de kern van Wintelre, waar zich ook het projectgebied bevindt, is gekwalificeerd als 'zeer goed'. Er is geen geur veroorzakende bedrijvigheid aanwezig in de nabijheid van het projectgebied. Geurhinder vormt derhalve geen belemmering voor woningbouw.

4.12 Omgevingsveiligheid

4.12.1 Algemeen/wettelijk kader

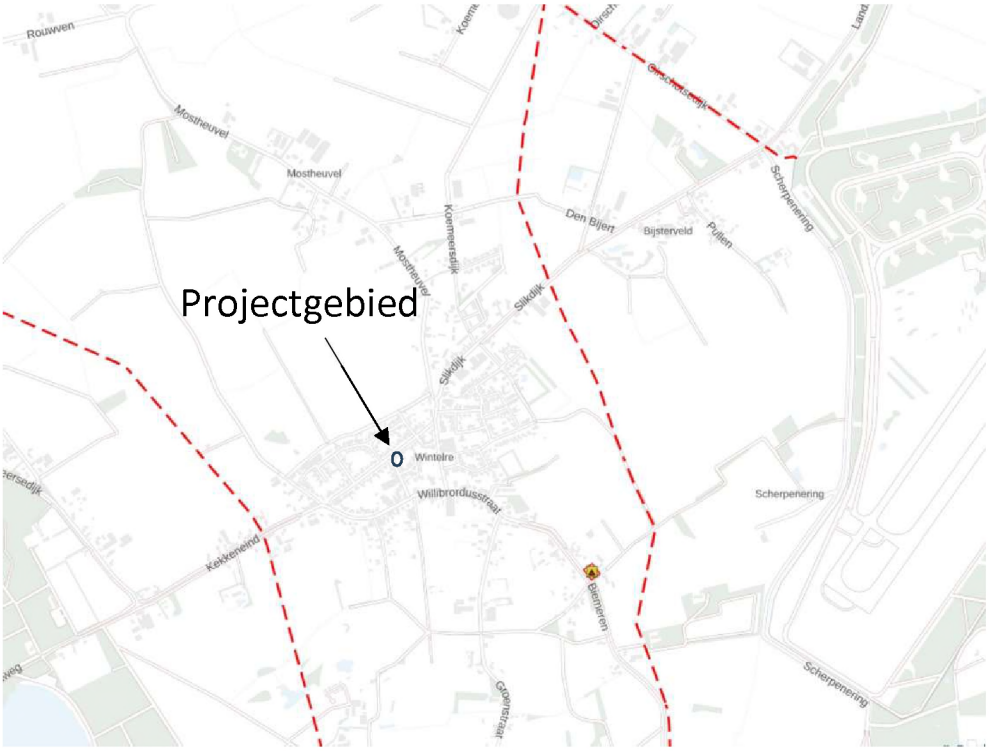
De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:8

- 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 Bbl.

4.12.2 Toetsing

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



Uitsnede kaart externe veiligheid Noord-Brabant (bron: Atlas Leefomgeving)

Aan de westzijde van Wintelre loopt een buisleiding voor het vervoer van petrochemische stoffen. Er is geen afstand vanwege plaatsgebonden risico (Pr 10-6) voor deze leiding. Het projectgebied ligt met een kortste afstand tot deze leiding van ca. 500 m buiten het invloedsgebied van deze leiding.
Aan de oostzijde van Wintelre loopt een buisleiding van Defensie Pijpleiding Organisatie (DPO). Er is geen afstand vanwege plaatsgebonden risico (Pr 10-6) voor deze leiding. Het invloedsgebied bedraagt 130 m vanuit de leiding. Het projectgebied ligt met een kortste afstand tot deze leiding van ca. 700 m buiten het invloedsgebied van deze leiding.
Aan Biemeren 7 ligt een tankstation met LPG. Met een afstand van ca. 595 m ligt het projectgebied ruimschoots buiten de, op de verbeelding van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' aangegeven 'veiligheidszone LPG'.

4.12.3 Conclusie

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

4.13 Trilling

4.13.1 Algemeen/wettelijk kader

De instructieregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn beperkt tot de bescherming van trilling gevoelige gebouwen en trilling gevoelige ruimten tegen trillingen in het frequentie interval van 1 tot 80 Hertz (Hz), ten gevolge van (milieubelastende) 'activiteiten anders

dan wonen'. Ondanks de ruime benaming zijn veel activiteiten uitgezonderd. Uitgezonderd van het wettelijk kader zijn:

- activiteiten bij wonen (tenzij het gaat om een bedrijf aan huis)
- het feitelijk verrichten van bouw- en sloopwerkzaamheden aan bouwwerken of het feitelijk verrichten van onderhoudswerkzaamheden aan een bouwwerk of van een terrein
- een milieubelastende activiteit die in hoofdzaak in de openbare buitenruimte wordt verricht
- verkeer op wegen, vaarwegen en spoorwegen
- evenementen die niet plaatsvinden op een locatie voor evenementen
- tijdelijke trillinggevoelige gebouwen die niet meer dan tien jaar zijn toegelaten
- een trillinggevoelig gebouw dat geheel of gedeeltelijk is gelegen op een industrieterrein waarvoor geluidproductieplafonds als omgevingswaarden zijn vastgesteld, en/of gelegen op een industrieterrein dat onder de Wet geluidhinder 'gezoneerd' was.

4.13.2 Toetsing

In paragraaf 5.11.2 (geluid vanwege hinderlijke bedrijvigheid) is reeds duidelijk geworden dat zich geen hinderlijke bedrijvigheid bevindt in de nabijheid van het projectgebied, die trilling kan veroorzaken. Het initiatief bevindt zich weliswaar aan een hoofdstraat, maar hier geldt een lage maximumsnelheid van 30 km/u. Er is derhalve ook geen trillingshinder te verwachten door zwaar verkeer.

4.13.3 Conclusie

Het aspect trilling vormt geen belemmering voor de beoogde omgevingsplanactiviteit.

4.14 Welstand

4.14.1 Algemeen/wettelijk kader

Artikel 22.29 lid 1 onder b bepaalt dat een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerken alleen wordt verleend als het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota. Tijdelijke bouwwerken, niet zijnde seizoensgebonden werken zijn uitgesloten van deze welstandstoets.

4.14.2 Toetsing

Het bouwplan is voorgelegd aan de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit Eersel alsook aan de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE). Omdat de adviezen van deze instanties van elkaar afweken is door het college van B&W besloten om het pré-advies van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed van 21 november 2022 en het advies van het provinciale Planoverleg van 20 februari 2024 te volgen en dus af te wijken van het advies van de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit (erfgoed) Eersel van 25 maart 2024.

4.14.3 Conclusie

Conclusie van de RCE is dat het plan in basis overtuigd. De structuur en de architectuur van

het pand blijft ondanks de herbestemming in eerdere woningen gehandhaafd. Voor een doorslaggevende argumentatie en motivatie is het verzoek verder uitgedetailleerd of aanvullend tekenwerk aan te leveren. Daarnaast wordt nog aandacht gevraagd voor de monumentale gang en het erf. Het doorontwikkelde en verder uitgewerkte plan wordt met belangstelling tegemoet gezien.

4.15 Archeologie en cultuurhistorie

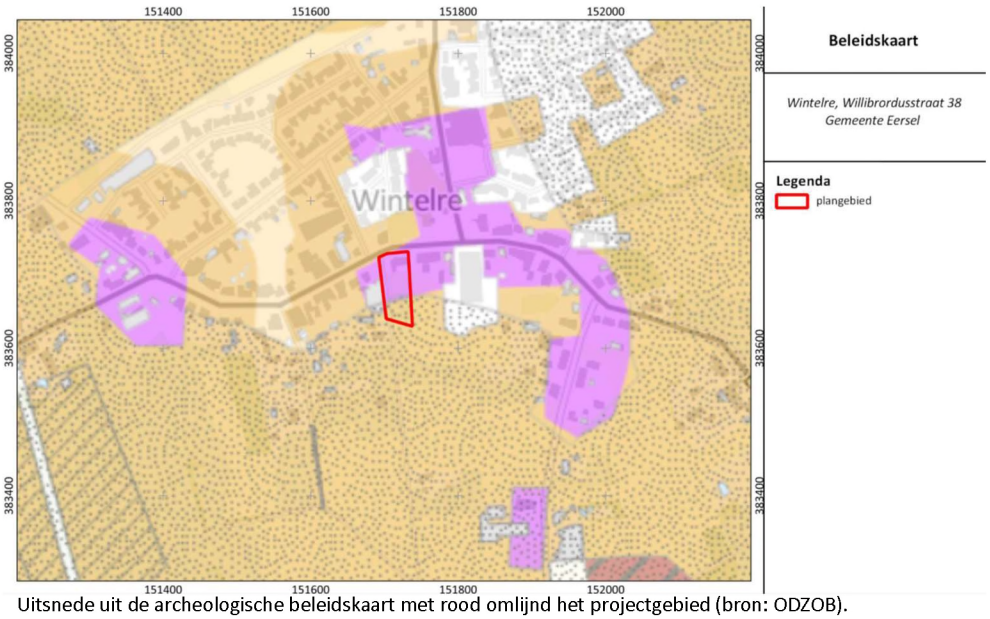
4.15.1 Algemeen/wettelijk kader

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is vooruitlopend op de Omgevingswet opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

4.15.2 Toetsing archeologie

Archeologisch vooronderzoek

Het projectgebied heeft in het geldende tijdelijke deel van het omgevingsplan, het bestemmingsplanplan 'Kom Wintelre', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Dit betreft gebied met een hoge archeologische verwachting. Vanwege de aanwezige archeologische waarden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld. Het oppervlak waar bodemingrepen mogelijk zijn, die dieper dan 0,3 m –mv reiken bedraagt meer dan 250 m^2. Daarom is een archeologisch vooronderzoek verricht door Transect.



Uitsnede uit de archeologische beleidskaart met rood omlijnd het projectgebied (bron: ODZOB).

De rapportage van dit vooronderzoek is als bijlage bij deze onderbouwing BOPA gevoegd en de bevindingen uit de rapportage zijn navolgend weergegeven:

Transect heeft in februari 2023 een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd in het projectgebied (circa 3500 m^2) aan de Willibrordusstraat 38 in Wintelre. De aanleiding voor het onderzoek vormt de ruimtelijke procedure om het bestaande pand tot een appartementencomplex om te vormen en negen zorgwoningen in het projectgebied te bouwen. Het archeologisch vooronderzoek bestaat hier uit een Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en een Inventariserend veldonderzoek (IVO). De vraagstelling van deze onderzoeken richt zich op het vaststellen en toetsen 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 projectgebied bevindt zich deels in en deels ten zuiden van de historische kern (circa 12e eeuw) van Wintelre, in een lemig dekzandlandschap. Het projectgebied ligt hierbinnen waarschijnlijk in een dekzandvlakte, dat te duiden is aan het vlakke reliëf in en direct om het projectgebied. Op grond van de ouderdom van de verwachte afzettingen in het gebied, kunnen in de top van het dekzand vindplaatsen uit de periode Laat-Paleolithicum – Nieuwe tijd aanwezig zijn. Op deze periodes geldt een hoge archeologische verwachting. Resten uit de periode Late Middeleeuwen – Nieuwe tijd (als onderdeel van de historische kern van Wintelre) zijn met name in het noordelijke deel van het projectgebied te verwachten Het pand dat nu in het projectgebied staat, heeft een monumentale status en is omstreeks 1822 gebouwd. Bij archeologische onderzoeken in de directe omgeving van het projectgebied zijn echter vooralsnog weinig resten of vindplaatsen bekend. Tijdens onderzoeken zijn namelijk tot nog toe veelal diepe verstoringen geconstateerd.

Tijdens het veldonderzoek is vastgesteld dat het bodemprofiel in het projectgebied uit een bouwlanddek op dekzandafzettingen bestaat. Het dekzand is geïnterpreteerd als Oud Dekzand en is aangetroffen op een diepte van 95 tot 140 cm -Mv (19,7-20,2 m +NAP). Op basis van humusbrokken in de top van het dekzand en zandbrokken in het bouwlanddek, alsmede het ontbreken duidelijke verweringhorizonten in de top van het dekzand, is geconcludeerd dat de top van het dekzand niet intact aanwezig is. De hoge archeologische verwachting op resten vanaf het Laat-Paleolithicum uit het bureauonderzoek is op basis van de resultaten van het veldonderzoek bij te stellen. In het projectgebied is de verwachting op resten uit de periode Laat-Paleolithicum-Vroege Middeleeuwen bij te stellen naar laag. Vindplaatsen uit deze periodes kenmerken zich door oppervlakkige vondstconcentraties of grondsporen in de top van het dekzand, dat in het projectgebied door moderne graafwerkzaamheden niet meer intact aanwezig is. Voor de periodes Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd blijft de hoge verwachting wel gelden. Ter plaatse van de bestaande bebouwing kunnen mogelijk restanten van voorgangers van het huidige pand uit de 19e eeuw aanwezig zijn. In het midden en zuiden van het projectgebied worden onder de verstoringslaag (vanaf 95-140 cm -Mv) erfgerelateerde resten, zoals water- en beerputten, en sporen van terreininrichting en landgebruik verwacht.

Advies

In het projectgebied is op basis van het onderzoek een lage archeologische verwachting op resten en sporen uit de periodes Laat-Paleolithicum-Vroege Middeleeuwen en een hoge verwachting op resten en sporen uit de periode Late Middeleeuwen-Nieuwe Tijd vastgesteld.

In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit om de herontwikkeling van het monumentale pand en de realisatie van negen zorgwoningen mogelijk te maken wordt het volgende geadviseerd:

- voor de herontwikkeling in het bestaande pand is geen aanvullend onderzoek nodig, omdat hier enkel inpandige werkzaamheden zullen plaatsvinden.
- bij de realisatie van de seniorenwoningen wordt geadviseerd om alleen een vervolgonderzoek uit te voeren indien de graafwerkzaamheden dieper reiken dan 70 cm -Mv (top archeologisch niveau + circa 30 cm buffer). Aangezien in het midden en zuiden van het projectgebied voornamelijk grondsporen verwacht worden, kan het vervolgonderzoek het beste uitgevoerd worden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P). Voor een dergelijk gravend onderzoek is een Programma van Eisen noodzakelijk, dat op voorhand van de werkzaamheden door de bevoegde overheid (gemeente Eersel) goedgekeurd moet zijn. Voor de overige werkzaamheden adviseert Transect, vanwege de relatief geringe verstoringsdiepte (tot circa 30 cm -Mv) geen aanvullende maatregelen te nemen. Op het moment dat tijdens de toekomstige graafwerkzaamheden toch onverhoopt archeologische zaken worden aangetroffen, geldt een wettelijke meldingsplicht conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11, deze vondsten te melden bij de bevoegde overheid (gemeente Eersel).

Selectiebesluit

Op grond van de resultaten van het rapport en het advies heeft de bevoegde overheid (de gemeente Eersel) als volgt besloten over de daadwerkelijke omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het projectgebied:

Er hoeft geen vervolgonderzoek plaats te vinden:

Omdat het te verstoren oppervlak minder bedraagt dan 250 m^2 (verstoringsoppervlakte waarboven archeologisch onderzoek aan de orde is voor de ter plaatse geldende dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'). Normaliter wordt roering van de bodem op een diepte van 30 cm of meer onder het maaiveld, als verstoring gezien, maar omdat uit het booronderzoek blijkt dat de archeologisch relevante laag veel dieper zit, wordt door het bevoegd gezag de aanbeveling, van het bureau dat het archeologisch vooronderzoek heeft verricht, overgenomen om een vrijstelling van 70 cm -maaiveld aan houden voor dit plan.

Als bodemverstorende activiteiten worden beschouwd: het graven van een wadi, het aanbrengen van schroeffunderingspalen en eventuele andere werkzaamheden die dieper dan 70 cm reiken.



Bodemverstoring (bron: Buro Sengers Architecten)

- De wadi die tot 90 cm -maaiveld reikt, wordt gezien als mogelijk verstorend, omdat hierbij de beschermlaag bovenop de archeologisch relevante laag wordt weggegraven. Deze wadi heeft (beneden 70 cm -mv) een oppervlak van 120,8 m^2.
- De woningen worden gefundeerd op schroefpalen. Er treed alleen verstoring op binnen de omtrek van een paal. De palen hebben een diameter van 30 cm. De oppervlakte per paal bedraagt aldus (πr^2) 3.14 x 0,152 = 0,07 m^2. Het aantal palen per woning bedraagt ca. 10-13. Bij 9 nieuwe woningen + 1 gemeenschappelijke berging gaat het derhalve om ca. 130 palen. De totale te verstoren oppervlakte vanwege de palen komt dan op ca. 11,8 m^2 (uitgaande van het maximum aantal van 13 palen per woning en 10

voor de berging). In het palenplan, dat bij de omgevingsvergunningaanvraag wordt gevoegd is het uiteindelijke aantal palen aangegeven.

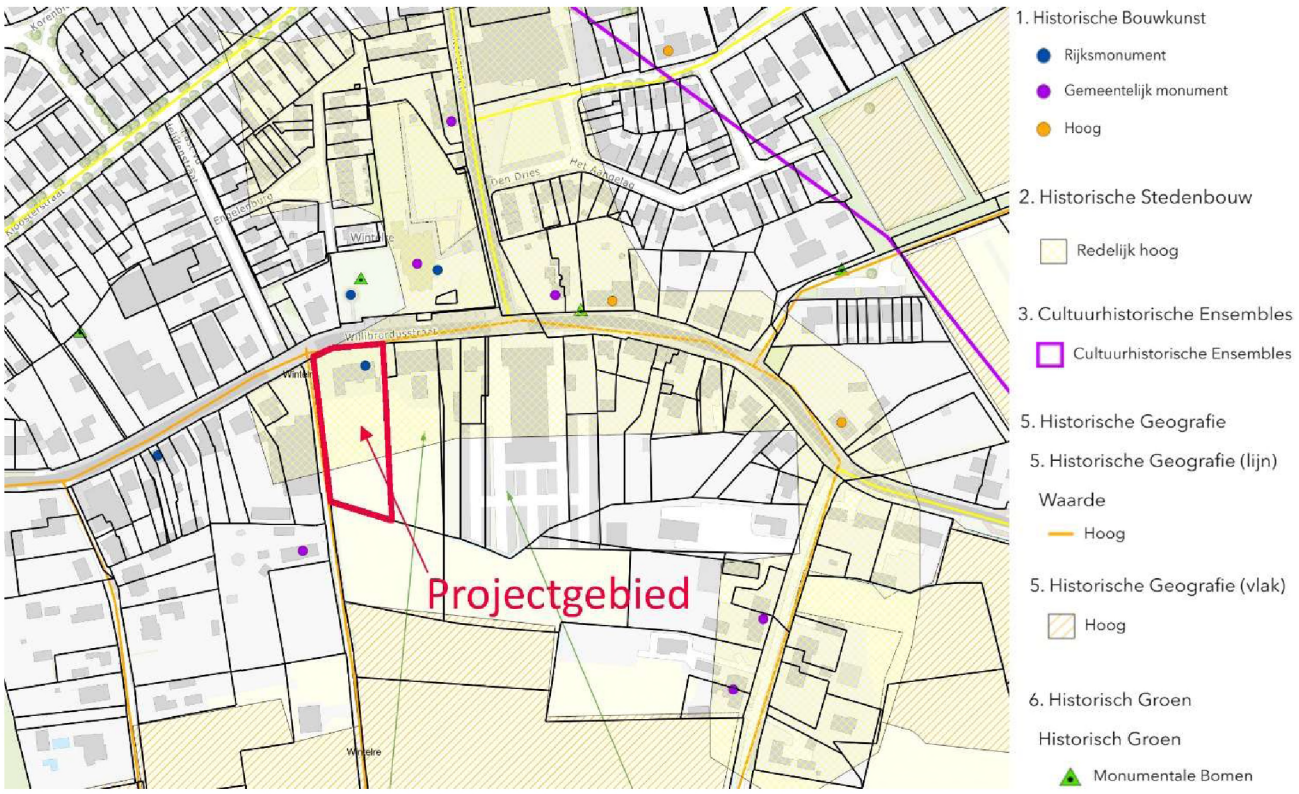
- Andere bodemverstorende activiteiten op meer dan 70 cm – maaiveld betreffen: het graven van leidingsleuven naar de nieuwe woningen. De te vergraven oppervlakte hiervoor bedraagt ca. 40,7 m^2.

Totaal te vergraven oppervlakte beneden 70 cm -mv bedraagt dan ca. (120,8 + 11,8 + 40,7 = 173,3 m^2, derhalve ruimschoots onder de 250 m^2.

Voor aanvang van de werkzaamheden zal de gemeente door de landmeetgroep de hoogtes van het terrein laten inmeten.

4.15.3 Toetsing Cultuurhistorie

Op de cultuurhistorische beleidskaart van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant (ODZOB) is aan het noordelijk deel van het projectgebied een redelijk hoge cultuurhistorische waarde toegekend. Deze cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De aanwezige cultuurhistorische waarden mogen in principe niet worden verstoord of vernietigd. Nieuwe ontwikkelingen moeten zo mogelijk de cultuurhistorische waarden versterken. Bij gebouwen geldt dat onderhoud en versterken voor vernieuwen en ontwikkelen gaat en dat vernieuwen en ontwikkelen geschiedt vanuit en met respect voor de cultuurhistorische waarden).
Het gebouw van de voormalige pastorie is als rijksmonument aangeduid. De cultuurhistorische waarden dienen behouden te worden.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart ODZOB

De voormalige pastorie zal worden verbouwd tot woonappartementen. Bij de verbouwing wordt het exterieur van het gebouw in verschijning ongemoeid gelaten en alleen, waar nodig, gerestaureerd. Interieur worden monumentale waarden gerespecteerd. Uitgangspunt is hierbij is het bouwhistorisch onderzoek, dat als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting is gevoegd.

Het project is voorgelegd aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) alsook aan de plaatselijke monumentencommissie. De RCE heeft op 21 november 2022 in basis positief geadviseerd over het project en om verdere uitwerking en detaillering verzocht. It verslag is als bijlage bij voorliggende onderbouwing BOPA gevoegd.
De monumentencommissie heeft negatief geadviseerd over het project. Omdat de voormalige pastorie een rijksmonument betreft, is door het college van burgemeester en wethouders besloten om verder te gaan met het project op basis van advisering door de RCE.

Er is voorzien in een tuinplan. Dit is als bijlage bij voorliggende onderbouwing BOPA gevoegd. Vanuit de RCE is met name om een eenduidig tuinontwerp voor de voortuin van de voormalige pastorie verzocht.
Het (voor)tuinplan, (zie afbeelding in paragraaf 4.6 - 'Groen en tuinplan in de bijlage'), heeft de instemming gekregen van de RCE in het overleg d.d. 18 maart 2025. Het verslag van dit overleg is opgenomen als bijlage bij deze onderbouwing BOPA).

In het overleg van 18 maart zijn nog de volgende aandachtspunten meegegeven door de RCE:
- het kleurhistorisch onderzoek dient te worden uitgevoerd door een extern ter zake deskundige, als aanvulling op het bouwhistorisch onderzoek. Denk aan bijvoorbeeld: Katherine Kolff; Aleth Lorne; Lisette Kappers; Suzanne Fischer; Rosan Scheres; Marjolein Deceuninck.
- Voor de bijzondere vloerafwerkingen in hal en keuken dient voorafgaande volledige demontage eerst als proef een klein deel te worden gedemonteerd. Als het niet lukt zonder schade, dan de bijzondere vloerafwerkingen in situ behouden (hier kan dan geen vloer isolatie worden aangebracht).

Door de architect zijn deze aandachtspunten opgenomen in een aanvulling op het door hem opgestelde restauratieplan. Het restauratieplan voor de nog te verrichten werkzaamheden (fase 2 + aanvulling) is opgenomen als bijlage bij voorliggende onderbouwing BOPA.

Achter de pastorie, wordt bebouwing gesitueerd die lager is dan de voormalige pastorie, dus buiten het beeld van de Willibrordusstraat. Deze bebouwing is gesitueerd aan De Nie en past binnen de opbouw van het dorp, waar meer bebouwing achter het lint aan zijstraten is georiënteerd.

4.15.4 Conclusie

Archeologie vormt geen belemmering voor de ontwikkelingen die onderwerp zijn van voorliggende onderbouwing BOPA.

Invulling van het projectgebied zal gebeuren met respect voor de aanwezige cultuurhistorische waarden in en rond het gebied.

4.16 Bodem

4.16.1 Algemeen/wettelijk kader

Uit de Omgevingswet volgt dat gemeenten primair verantwoordelijk zijn voor de zorg voor de fysieke leefomgeving, waaronder ook de zorg voor (de kwaliteit van) de bodem wordt verstaan. Het wettelijk instrumentarium onder de Omgevingswet is voor wat betreft de bodem gebaseerd op drie pijlers:

1. het voorkomen van nieuwe verontreiniging of aantasting (preventie);
2. het meewegen van bodemkwaliteit als onderdeel van een brede afweging van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in relatie tot functies (toedeling van functies);
3. het op duurzame en doelmatige wijze beheren van resterende historische verontreinigingen (beheer van historische bodemverontreinigingen).

Om een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie toe te staan, dient op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.89i en 5.89j) aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Een locatie is bodemgevoelig als hier een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of omgevingsvergunning. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein, direct grenzend of toebehorend aan een bodemgevoelig gebouw, zoals een tuin of terrein. Onder een bodemgevoelig gebouw wordt verstaan; een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn.

Om aan te tonen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek als bedoeld in artikel 5.7b van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de beoogde ontwikkeling. Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie zijn (op grond van artikel 5.89i Bkl) opgenomen in het omgevingsplan. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

4.16.2 Toetsing

Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Lankelma Geotechniek Zuid B.V. heeft in januari 2023 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het projectgebied en hierover in februari 2023 gerapporteerd. Het rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.
De aanleiding voor het laten uitvoeren van een bodemonderzoek is de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse van de onderzoekslocatie. Als gevolg hiervan dient de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd te worden. Daarnaast dient door

middel van onderhavig onderzoek beoordeeld te worden of aanvullende procedures noodzakelijk zijn in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb). De bevindingen zijn hieronder weergegeven.

Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 5,0 m-mv overwegend uit matig fijn, matig siltig zand. De bodemlaag van 2,5 – 3,5 m-mv van peilbuis PB01 bestaat uit zwak zandig leem. Met name de bovengrond is humushoudend. In de uitkomende grond zijn met name in de bovengrond lokaal bijmengingen (spikkels baksteen en spikkels houtskool) 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 het grondmengmonster MM01 (bovengrond, spikkels baksteen) zijn analytisch licht verhoogde gehalten met cadmium, kwik, lood en zink aangetoond. Deze gehalten overschrijden de achtergrondwaarden, doch overschrijden de interventiewaarden niet. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse industrie beschouwd worden.

In het grondmonster PB01 (bodemlaag 0,1 – 0,5 m-mv, spikkels houtskool) zijn analytisch licht verhoogde gehalten met koper, kwik, lood, zink en PCB aangetoond. Deze gehalten overschrijden de achtergrondwaarden, doch overschrijden de interventiewaarden niet. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse industrie beschouwd worden.

In het grondmengmonster MM02 (ondergrond) zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.

Grondwater

In het grondwater uit peilbuis PB01 is analytisch een licht verhoogde concentratie aan barium aangetoond. Deze 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 (plaat)materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Toetsing hypothese

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

Conclusie en advies

Middels het bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit het bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling van deze locatie.

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

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

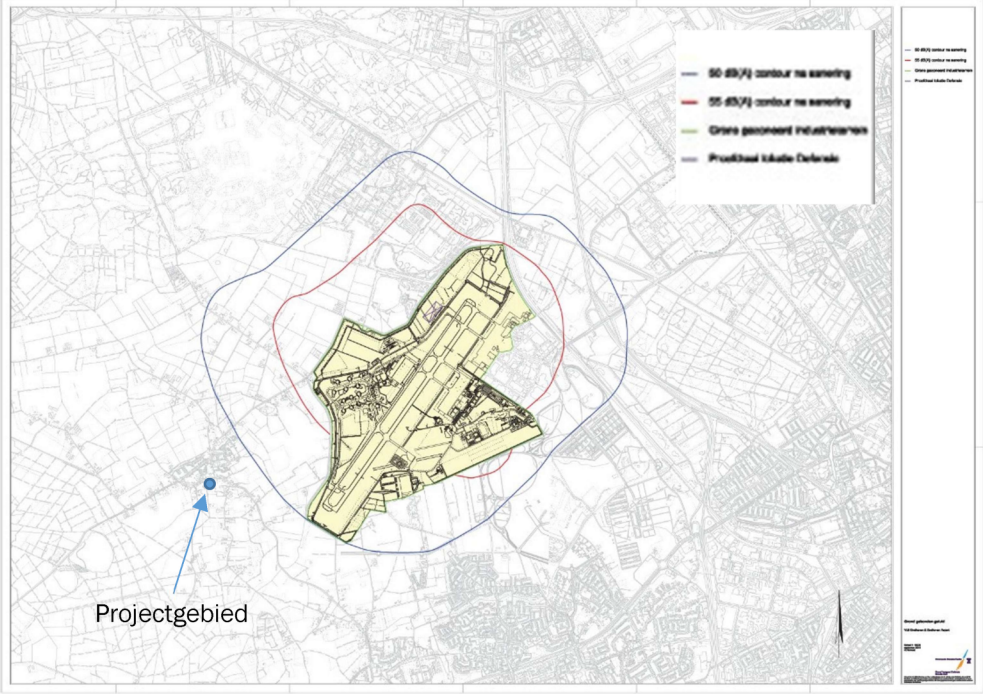
4.17 Beperkingsgebieden

4.17.1 Algemeen/Wettelijk kader

Een beperkingengebied is een breed verzamelbegrip en wordt in de Omgevingswet gedefinieerd als een gebied dat bij of krachtens de wet (door Rijk of provincie) is aangewezen, waar vanwege de aanwezigheid van een werk of object, regels gelden over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor dat werk of object.

4.17.2 Toetsing

Geluidzone – vliegveld grondgeluid



In het geldende bestemmingsplan 'Kom Wintelre' is het oostelijk deel van het projectgebied aangeduid als 'Geluidzone – vliegveld grondgeluid' vanwege vliegtuigen die gebruik maken van start- en landingsbaan van Eindhoven Airport. Hiervoor geldt, ingevolge de planregels, het volgende:
Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone – vliegveld grondgeluid' mogen, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen nieuwe geluidsgevoelige gebouwen worden gebouwd of nieuwe geluidsgevoelige terreinen worden aangelegd, ingericht of gebruikt, tenzij een hogere waarde in de zin van de Wet geluidhinder is vastgesteld.

Inmiddels is deze geluidzone aangepast, zoals blijkt uit bovenstaande kaart uit het Barro 2016. Hieruit blijkt dat de 50 dB(A) contour vanwege industrielawaai inmiddels niet meer over het projectgebied ligt en dat derhalve geen verzoek hogere waarde meer hoeft te worden gedaan.

Luchtvaartverkeerzone – IHCS/-ILS

Zoals in paragraaf 1.4 is aangegeven, liggen in het geldende bestemmingsplan 'Kom Wintelre' over het projectgebied de aanduidingen 'luchtvaartverkeerzone – IHCS' en 'luchtvaartverkeerzone – ILS 42,4 m + NAP'.

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - IHCS' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 65 m + NAP.

De bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 42,4 m + NAP ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone – ILS 42,4 m + NAP.

De bebouwing in het plan is (voormalige pastorie en koetshuis) of wordt (nieuwe seniorenwoningen) opgetrokken in 1 bouwlaag met kap. Deze bebouwing is derhalve veel lager dan de toegestane maximale bouwhoogte vanwege de Luchtvaartverkeerzone – IHCS/-ILS.

4.17.3 Conclusie

Grondgeluid vanwege Eindhoven Airport vormt geen belemmering voor het woningbouwinitiatief.
Bouwhoogten in het projectgebied blijven ruimschoots beneden de toegestane bouwhoogten binnen de luchtvaartverkeerszones van Eindhoven Airport.

4.18 Kabels en leidingen

Binnen het projectgebied zijn, voorzover bekend, geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Binnen het projectgebied is verder geen sprake van straalpaden en invloeden van zendmasten. Voor aanvang van werkzaamheden zal een KLIC-melding worden verricht.

4.19 M.e.r.-beoordeling

4.19.1 Algemeen

De wetgeving over de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Daarin is bepaald dat het bevoegd gezag bij de voorbereiding van een plan of programma een milieueffectrapport opstelt, als dat plan of programma het kader vormt voor te nemen besluiten voor projecten die zijn aangewezen in artikel 16.43 van de Omgevingswet. Onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (EU-richtlijn voor strategische milieubeoordeling), wordt in ieder geval verstaan een omgevingsvisie, programma, omgevingsplan en voorkeursbeslissing. Voor de plannen en programma's waarvoor een plan-milieueffectrapport moet worden opgesteld is in de Omgevingswet een generieke aanwijzing opgenomen. Hiervoor is aansluiting gezocht bij de SMB-richtlijn. In Bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan de aangewezen categorieën van projecten waarvoor een m.e.r.-procedure verplicht is.

Voor plannen die betrekking hebben op kleine gebieden op lokaal niveau en/of kleine wijzigingen heeft de Omgevingswet de plan-m.e.r.-beoordeling geïntroduceerd. Voor deze ontwikkelingen is een plan-m.e.r. alleen verplicht als voor de activiteit aanzienlijke milieugevolgen worden verwacht. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op plannen die een kader vormen voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Omgevingsbesluit zijn genoemd.

De plan-m.e.r.-beoordeling betreft een toets om na te gaan of sprake is van een plan met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van het project, plaats van het project en kenmerken van het potentiële effect.

4.19.2 Toetsing

Het realiseren van 5 appartementen in bestaande bebouwing, die thans benut wordt voor een woning met kantoorruimte, en het bouwen van 9 nieuwe woningen buiten de bestaande bebouwing kan niet gezien worden als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals opgenomen in bijlage V bij het Omgevingsbesluit in kolom 3 (zonder voorwaarden). Een nadere m.e.r. beoordeling is derhalve niet aan de orde.

4.19.3 Conclusie

De activiteiten die mogelijk worden gemaakt in het projectgebied zijn, gelet op de kenmerken en de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, niet zodanig van invloed op het milieu dat een milieueffectrapportage moet worden doorlopen.

5 Participatie

5.1 Verplichte participatie

Op 19 september 2023 is door de gemeenteraad een 'Lijst van activiteiten, waarvoor advies van de gemeenteraad nodig is voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit' vastgesteld. Indien een activiteit op deze lijst voorkomt is participatie verplicht.

Op deze lijst staan de volgende activiteiten:

1. Algemeen
   a. activiteiten, waarvoor een ruimtelijk kader ontbreekt;
   b. activiteiten, die geheel of gedeeltelijk afwijken van het ruimtelijk kader;
2. Voor activiteiten die passen binnen het ruimtelijke kader binnen de bebouwde kom:
   a. bij de realisatie van 3 of meer woningen inclusief de bijbehorende bouwwerken;
   b. het realiseren, uitbreiden of wijzigen van een bedrijfsgebouw ten behoeve van een bedrijf met een hogere milieucategorie dan 2;
   c. tijdelijk ander gebruik van gronden of bouwwerken voor een termijn langer dan 10 jaar;
3. Voor activiteiten die passen binnen het ruimtelijke kader buiten de bebouwde kom:
   a. bij de realisatie van meer dan één woning, met uitzondering van splitsing van cultuurhistorische waardevolle bebouwing, inclusief de bijbehorende bouwwerken;
   b. een functiewijziging van meer dan 1.000 m² in een bestaand gebouw;
   c. ander gebruik van gronden; d. tijdelijk ander gebruik van gronden of bouwwerken voor een termijn langer dan 10 jaar.

Het initiatief betreft activiteiten, die geheel of gedeeltelijk afwijken van het ruimtelijk kader, dus participatie is verplicht.

5.2 Overleg met gemeente

Het plan heeft de instemming van de gemeente. Inmiddels is een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer getekend.

Tussen initiatiefnemer en gemeente plaatsgevonden om af te stemmen over het plan. Hierbij is ook de locatie bezocht.

Ook is door de initiatiefnemer advies ingewonnen bij de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit Eersel (zie paragraaf 4.14 – welstand).

5.3 Participatie omgeving

Overleg met de buurt/belangstellenden

De leegstaande voormalige pastorie van de St. Willibrorduskerk is al geruime tijd onderwerp van gesprek in Wintelre. De plannen hiervoor hebben reeds in het Eindhovens Dagblad gestaan.

Overleg met de direct aanwonenden

Naar omwonenden en belanghebbenden in de omgeving van het projectgebied is een brief gezonden, die als bijlage bij deze onderbouwing BOPA is gevoegd. Hierin is de herontwikkeling van het projectgebied aangekondigd en zijn de plannen hiervoor als bijlage bijgevoegd. Gevraagd is om te bevestigen dat de brief ontvangen is en om aan te geven of het plan al dan niet de instemming kan genieten van de aangeschrevenen.

De reacties op het plan zijn positief. Men is blij dat de pastorie als monumentaal gebouw voor het dorp behouden kan blijven en dat er een einde komt aan de langdurige leegstand. Ook de woningtypen die worden aangeboden zijn positief ontvangen.

De eigenaren van de naastgelegen supermarkt juichen het initiatief ook toe, maar hebben nog wel bedenkingen bij het parkeren. Zij vrezen dat bewoners hun auto op het parkeerterrein van de supermarkt zullen zetten, dat voor de klandizie bedoeld is.

Antwoord hierop is, dat er aan de parkeereis voldaan wordt en dat de loopafstand van de parkeerplaatsen aan de overzijde van de straat naar de woningen in de voormalige pastorie korter is dan de parkeerplaatsen op eigen terrein langs De Nie. Deze parkeerplaatsen zijn in de huidige situatie vaak nagenoeg leeg.
Ook de parkeerplaatsen aan De Nie liggen op kortere afstand van de woningen dan het parkeerterrein van de supermarkt.

6 Financiële haalbaarheid

6.1 Kostenverhaal

De Omgevingswet verplicht overheden om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen.
Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Dat zijn:

- aangewezen bouwactiviteiten
- aangewezen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen

Het overzicht van kostenverhaalplichtige activiteiten staat in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit.

De initiatiefnemer en de gemeente hebben een anterieure overeenkomst afgesloten voor het project.

6.2 Nadeelcompensatie

Voor iedere buitenplanse omgevingsplanactiviteit, dus ook voor onderhavig initiatief, wordt een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer.

7 Belangenafweging en conclusie

7.1 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een BOPA wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Etfal, artikel 8.0a, lid 2 Bkl)

Naast de regel dat omgevingsvergunningen slechts kunnen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, gelden de beoordelingsregels in artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl (zie ook 'beleidskader Rijk en provincie', hoofdstuk 3).

De vraag bij de vergunningverlening is of het initiatief – de gevraagde omgevingsplanactiviteit - leidt tot een situatie, waarbij er sprake is van een evenwichtige toedeling (van functies aan locaties). Anders gezegd: is er – na een zorgvuldige belangenafweging - met het toestaan van de activiteit nog steeds of weer sprake van een evenwichtige toedeling?

Om dit te kunnen beoordelen, zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de beoogde activiteiten) nader onderzocht en afgewogen. Dit is gebeurd in de hoofdstukken 3, 4, 5 en 6 van voorliggende onderbouwing BOPA.

7.2 Conclusie

Alles overwegende is de ontwikkeling aanvaardbaar. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.