Bijlage 1.3 Brief Eersel aan Raad van State

RAAD VAN STATE
INGEKOMEN
27 MRT 1998
ZAAKNR. E01.97.0544
AAN:
BEHANDELD: DD: PAR: SPS

gemeente
Eersel

Duizel
Eersel
Knegsel
Steensel
Vessem
Wintelre

Aan Raad van State
Afdeling bestuursrechtspraak
Postbus 20019
2500 EA 's-GRAVENHAGE

Uw brief van 6 maart 1998
Uw kenmerk E01.97.0544

Datum 20 maart 1998
Ons kenmerk R831702B.BC

Doorkiesnummer 531349
Bijlage(n)

Onderwerp [redacted]

VERZONDEN
26 MAART 1998

Geachte heer/mevrouw,

Naar aanleiding van uw bovenvermelde brief en mede ten vervolge op de aan u op 18 februari 1998 toegezonden stukken, delen wij u in verband met het ingekomen beroepschrift het volgende mee.

Zoals blijkt uit zijn brief aan ons college d.d. 30 juni 1997 is zowel ambtelijk als bestuurlijk overleg gevoerd met de heer [redacted] omtrent de naar aanleiding van een ingekomen zienswijze aangepaste voorgevelrooilijn. Wij stelden ons op het standpunt dat door zijn akkoordverklaring d.d. 28 juli 1998, na het eerder gememoreerde mondelinge overleg, de heer [redacted] instemde met onze visie. Uit de tekening behorende bij het wijzigingsvoorschrift blijkt overigens duidelijk dat door het aanpassen van de voorgevelrooilijn, met name gelet op beide belendingen, een evenwichtiger straatbeeld ontstaat. Wij zijn dan ook van mening dat uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening en mede gelet op de belangen van derden door ons is gekozen voor de planologisch meest aanvaardbare oplossing waarbij recht is gedaan aan de belangen van alle partijen.

Wij verzoeken u het ingestelde beroep ongegrond te verklaren.

Hoogachtend,
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN EERSEL

de secretaris

de burgemeester

[redacted]

Dijk 15
Postbus 12
5520 AA Eersel

Telefoon
(0497) 53 13 00

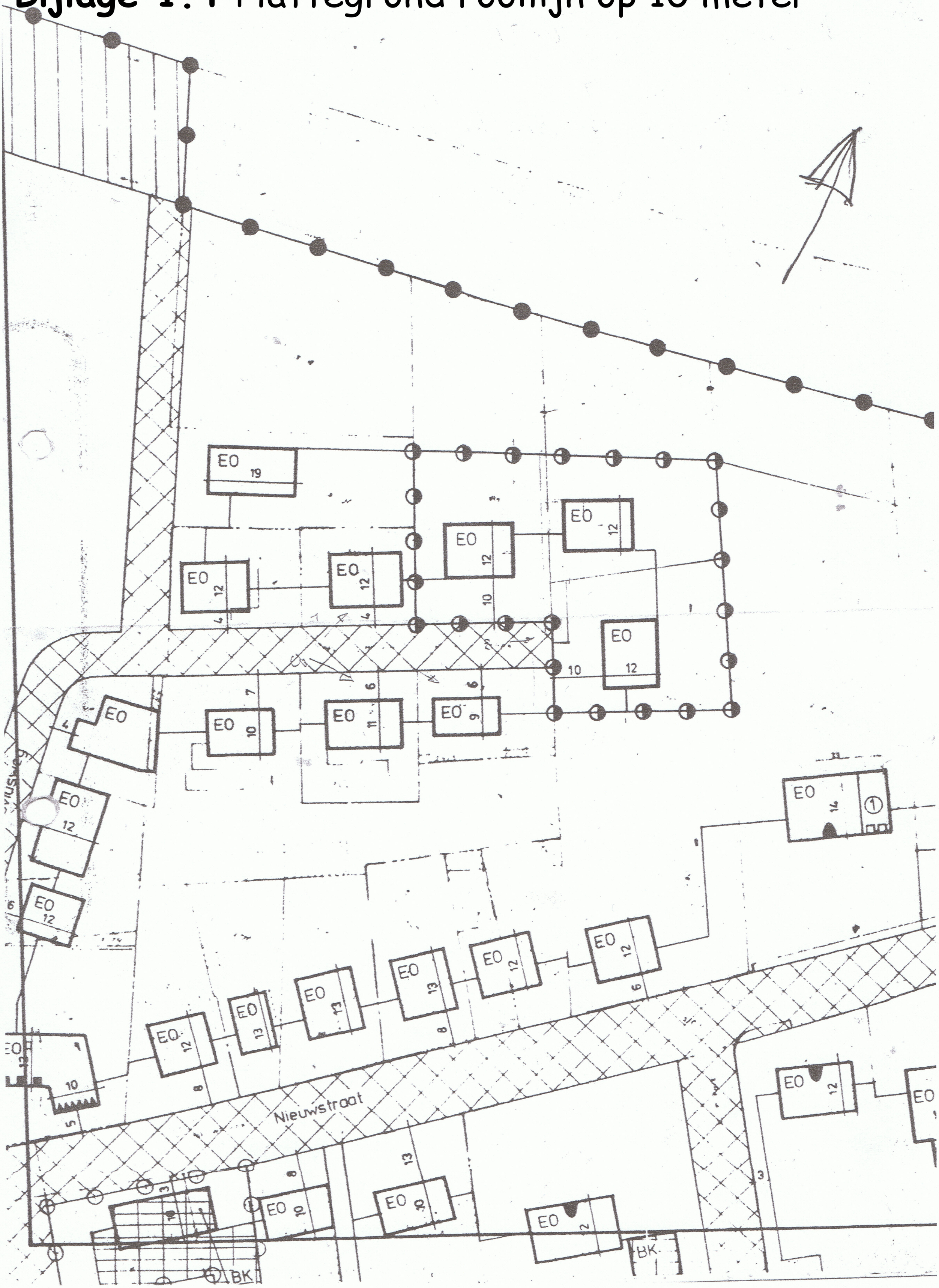
Telefax
(0497) 53 13 50

Postbank
1069642

Rabobank
11.35.05.124

BNG
28.50.02.279

Bijlage 1.4 Plattegrond rooilijn op 10 meter



Bijlage 1.5 Krantenartikel eigenaar gaat naar Raad van State



EINDHOVENS DAGBLAD

18 - ZATERDAG 20 FEBRUARI 1999 •

Inwoner verwijt Eersel inconsequentie

DEN HAAG/EERSEL – Inconsequent optreden. Dat verwijt Erik Jacobs het gemeentebestuur van Eersel. Hij is eigenaar van het perceel Bisschop Rythoviusweg 11 in Eersel. Daár wil hij een huis bouwen. Volgens het ter plaatse geldend bestemmingsplan moet dat huis tien meter van de weg gebouwd worden, terwijl de naastgelegen huizen vier meter van de weg gesitueerd zijn.

De gemeente weigert Jacobs om 'stedebouwkundige redenen' toe te staan zijn huis ook een aantal meters richting weg op te schuiven. Jacobs vindt dat oneerlijk en heeft de kwestie daarom aangekaart bij de Raad van State in Den Haag. Gisteren werd de zaak daar behandeld. Over een week of zes is de uitspraak te verwachten.



Bijlage 1.6

Tekening met 9 parkeerplekken bij de de woningen; woning linksboven heeft er maar één.
De 3 openbare parkerplekken zijn ook groen. Wat betekent dat ????

Situatie tekening

WERKNUMMER
25323

BLAD
DO-01

PROJECT
Bisschop Rythoviusweg in Eersel

OPDRACHTGEVER
Areven
Markt 32b, 5521 AN Eersel
,

ONDERDEEL
Definitief ontwerp

DATUM
16-12-2025

TEKENAAR
SvO

FORMAAT
A2

SCHAAL
1:500

N

QUADRANT
architecten bna

Quadrant Architecten BNA
Markt 24, 4761 CE Zevenbergen, +31 (0)168 32 82 55
PROJECTEN BEKIJKEN? QARCH.NL

Bijlage 1.7 Pagina 54

Onderbouwing bij de buitenplanse omgevingsplanactiviteit

19-2-2026
Bisschop Rythoviusweg ong. te Eersel



VAN DOORMAAL ADVIES
Bestemming & Milieu

DATUM	19 februari 2026
PROJECTNUMMER	EERBIS000-2025
AUTEUR	Van Doormaal Advies B.V. Ontginningsweg 9A 5089NR HAGHORST info@vandoormaaladvies.nl www.vandoormaaladvies.nl

1. Inleiding 5

1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging planlocatie 6
1.3 Leeswijzer 7

2. Beschrijving van het project en zijn omgeving 8

2.1 Huidige situatie 8
2.1.1 Feitelijk situatie 8
2.1.2 Relevante regels omgevingsplan 10

2.2 Toekomstige situatie 12
2.2.1 Ontwikkeling 12

2.3 Milieueffectrapportage 17

3. Beleidskader en toetsing daaraan 18

3.1 Rijk 18
3.2 Provincie 19
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant 19
3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant 19

3.3 Gemeente 25
3.3.1 Omgevingsvisie 2.0 Gemeente Eersel 25
3.3.2 Kempische visie op wonen 2024-2028 - Volkshuisvestingsprogramma 26
3.3.3 Financieel programma impuls sociale woningbouw gemeente Eersel 2025 26
3.3.4 Omgevingsplan gemeente Eersel 27

4. Beoordelingsregels waaronder instructieregels 28

4.1 Inleiding 28
4.2 Bodemkwaliteit 28
4.3 Beschermen van de waterbelangen 30
4.3.1 Wettelijk kader 30
4.3.2 Waterschapsverordening 31
4.3.3 Gemeentelijk beleid 31
4.3.4 Watertoets 31

4.4 Cultuurhistorie 37
4.5 Archeologie 39
4.5.1 Gemeentelijk beleid 39

4.6 Bedrijven- en milieuzonering 42
4.6.1 Beoordeling omgevingstype 42
4.6.2 Gevoelig object 43
4.6.3 Omliggende bedrijvigheid 43
4.6.4 Woon- en leefklimaat 44
4.6.5 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven 44
4.6.6 Milieubelastende activiteiten 44

4.7 Geur (door veehouderijen) 45
4.8 Beschermen van de gezondheid en van het milieu 46
4.8.1 Endotoxinen (varkens- en pluimveehouderijen) 46
4.8.2 Geitenhouderijen 47
4.8.3 Spuitzones 48
4.9 Kwaliteit van de buitenlucht 48
4.9.1 Standaardgevallen niet in betekende mate luchtkwaliteit (artikel 5.54 Bkl) 49
4.9.2 Blootstelling aan verontreiniging 49
4.10 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen 50
4.11 Trillingen 53
4.12 Ladder voor duurzame verstedelijking 53
4.13 Mobiliteit en parkeren 54
4.13.1 Mobiliteit 54
4.13.2 Parkeren 55
4.14 Natuur 57
4.15 Flora en fauna 61
4.16 Waarborgen van de veiligheid 62
4.17 Licht en windhinder 64
4.18 Duurzaamheid 64
4.19 Welstand 64

5. Participatie 66

5.1 Verplichte participatie/bindend advies 66
5.2 Participatie omgeving 66

6. Economische uitvoerbaarheid 67

6.1 Inleiding 67
6.2 Kostenverhaal 67

7. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties 68
8. Voorstel voor het opnemen van het initiatief in het omgevingsplan 69
9. Bijlagen 70

9.1 Bijlage 1 Inrichtingstekening beoogde situatie 70
9.2 Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek 70
9.3 Bijlage 3 Aanvullend verkennend bodemonderzoek 70
9.4 Bijlage 4 Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek 70
9.5 Bijlage 5 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai 70
9.6 Bijlage 6 Variantenstudie akoestisch scherm 70
9.7 Bijlage 7 AERIUS-berekening aanlegfase 70
9.8 Bijlage 8 AERIUS-berekening gebruiksfase 70
9.9 Bijlage 9 Quickscan flora en fauna 70
9.10 Bijlage 10 Verslag omgevingsdialoog (geanonimiseerd) 70

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer heeft de gronden aangekocht en wil er, gezien de ligging in de bebouwde kom van de kern Eersel, woningen op realiseren. Hiervoor is op 27 januari 2025 is een haalbaarheidsverzoek ingediend door de initiatiefnemer. Het verzoek zag toe op het realiseren van vijf levensloopbestendige en geschakelde woningen. Op 18 februari 2025 heeft de gemeente Eersel gereageerd dat perceel met een oppervlakte van 1.919 m^2 goed is in te richten en door meerdere woningen te ontsluiten. Daarbij achten zij de kans van slagen voor het realiseren van vier of vijf woningen reëel. Er is ook een indicatie aangegeven van de plankosten, kosten voor bovenwijkse voorzieningen en de bijdrage voor de nota impuls sociale woningbouw (omdat de te realiseren woningen geen sociale of betaalbare woningen zijn zoals bedoeld in het gemeentelijk woonbeleid). In de reactie is tot slot gesteld dat er een principeverzoek kan worden ingediend voor het plan.

Vanuit zorgvuldigheidsoogpunt heeft initiatiefnemer, alvorens het indienen van het principverzoek, een omgevingsdialoog gehouden met de direct omwonenden. De initiatiefnemer heeft het plan vervolgens op 5 juni 2025 middels een principeverzoek voorgelegd aan de gemeente Eersel. Per brief d.d. 9 juli 2025 (kenmerk: 25.13803) heeft de gemeente Eersel aangegeven in principe medewerking te verlenen aan het realiseren van vijf levensloopbestendige woningen onder de voorwaarden dat voor de vijf woningen:

- de goothoogte maximaal 3,5 meter en de nokhoogte maximaal 6,5 meter bedraagt;
- de gevel van de woning gelegen aan de bestaande straat vormgegeven moet worden als meer open voorgevel;
- de nieuw aan te leggen straat en het trottoir, inclusief de groene inrichting aan de zijde van de Bisschop Rythoviusweg, in eigendom wordt overgedragen aan de gemeente;
- de vereiste waterberging volledig binnen het plangebied wordt gerealiseerd.

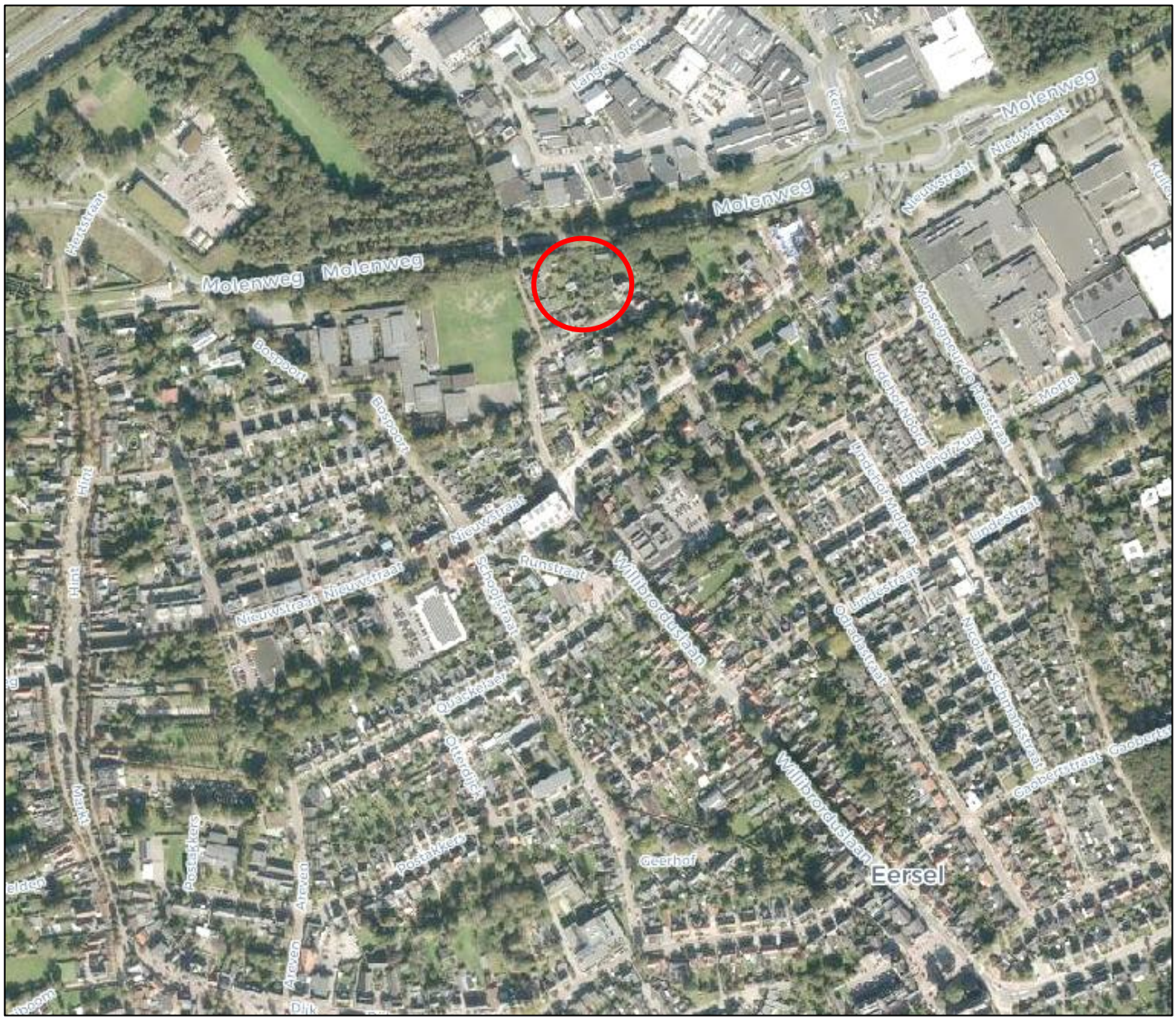
Met bovenstaande voorwaarden wordt uitvoerig rekening gehouden in onderhavige onderbouwing.

De huidige planologische situatie ziet reeds toe op het bestemmingsvlak ‘wonen’, echter vanwege het ontbreken van een bouwvlak is het realiseren van de beoogde woningen niet rechtstreeks toegestaan in het tijdelijke omgevingsplan. Met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (verder: BOPA) dient van het Omgevingsplan gemeente Eersel afgeweken te worden. Middels onderhavige onderbouwing wordt gemotiveerd om welke reden met het plan sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.2 Ligging planlocatie

De planlocatie bevindt zich in ten noorden van de kern van Eersel en is georiënteerd aan de Bisschop Rythoviusweg. De Bisschop Rythoviusweg betreft een bestemmingsweg voor de aanpalende burgerwoningen in de bebouwde kom van Eersel.

De planlocatie is kadastraal bekend als gemeente Eersel, sectie F, nummers 4733. De planlocatie kent een totale oppervlakte van circa 1.919 m². In onderstaande is een luchtfoto met de ligging van de planlocatie in de kern van Eersel opgenomen.



Figuur 1 Ligging planlocatie in de kern Eersel (planlocatie indicatief aangeduid met een rode cirkel)

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan de relevante beleidskaders en in hoofdstuk 4 aan de relevante beoordelings- en instructieregels. Hoofdstuk 5 en 6 bevat de participatie en financiële aspecten van het project. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ook wel afgekort als ETFAL). In hoofdstuk 8 is de voorgestelde planverbeelding opgenomen. Tot slot bevat hoofdstuk 9 de bijlagen.

2. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT EN ZIJN OMGEVING

2.1 Huidige situatie

2.1.1 **Feitelijk situatie**

Binnen de planlocatie, waar de vijf levensloopbestendige woningen zijn beoogd, bevindt zich momenteel een kleine veldschuur ten behoeve van opslag van (moes)tuinmateriaal en een overkapping voor het kunnen stallen van een caravan.

In het onderstaande zijn figuren opgenomen van de huidige situatie (bovenaanzicht en straatbeeld) ter plaatse van de planlocatie.



Figuur 2 Luchtfoto bestaande situatie planlocatie bij aankoop (planlocatie aangeduid met rode omlijning)



Figuur 3 Huidige situatie na opschoning terrein

2.1.2 **Relevante regels omgevingsplan**

Deze paragraaf bevat een opsomming van de relevante regels in het omgevingsplan die gelden voor de locatie van de ontwikkeling.

In de huidige planologische situatie is het Omgevingsplan gemeente Eersel van toepassing op het plangebied. Voornoemd Omgevingsplan is op 19 augustus 2024 na de inwerkingtreding van de Omgevingswet in werking getreden. Dit betreft een zogenaamd Omgevingsplan van rechtswege. Een dergelijk Omgevingsplan van rechtswege bestaat uit (ruimtelijke) regels uit verschillende vervallen instrumenten, zoals bestemmingsplannen, en rijksregels over activiteiten (de bruidsschat). Gelet hierop maakt het voormalige bestemmingsplan “Kom Eersel, eerste herziening” (vastgesteld 26 september 2013) onderdeel uit van het tijdelijke omgevingsplan.

De planlocatie kent op grond van voornoemd bestemmingsplan “Kom Eersel, eerste herziening” de bestemmingsvlakken:

- Wonen - 1 met bouwaanduiding ‘bijgebouwen’;
- Waarde – Archeologie 4.2.

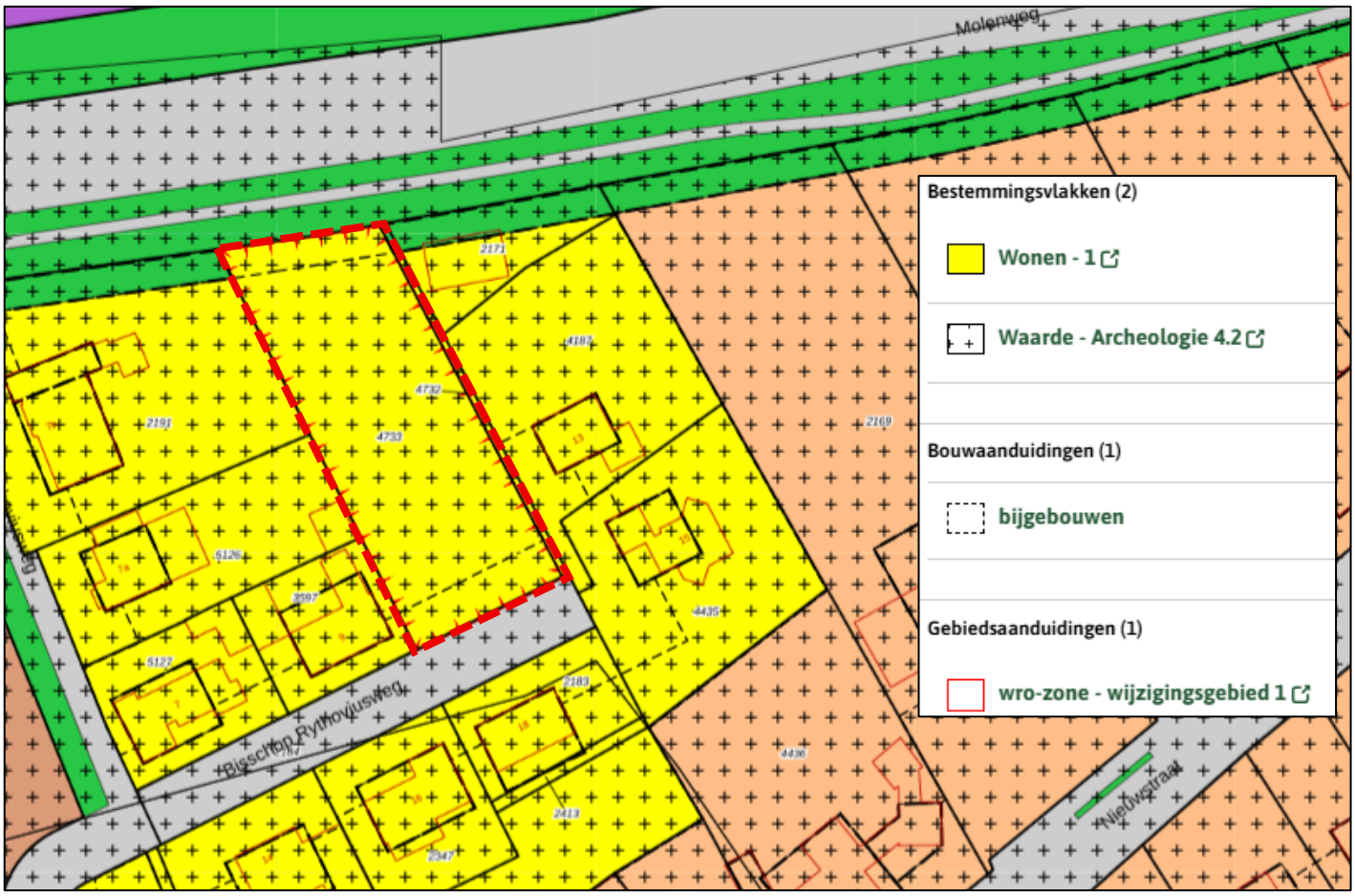
Verder kent het plangebied de gebiedsaanduiding:

- Wro-zone – wijzigingsgebied 1

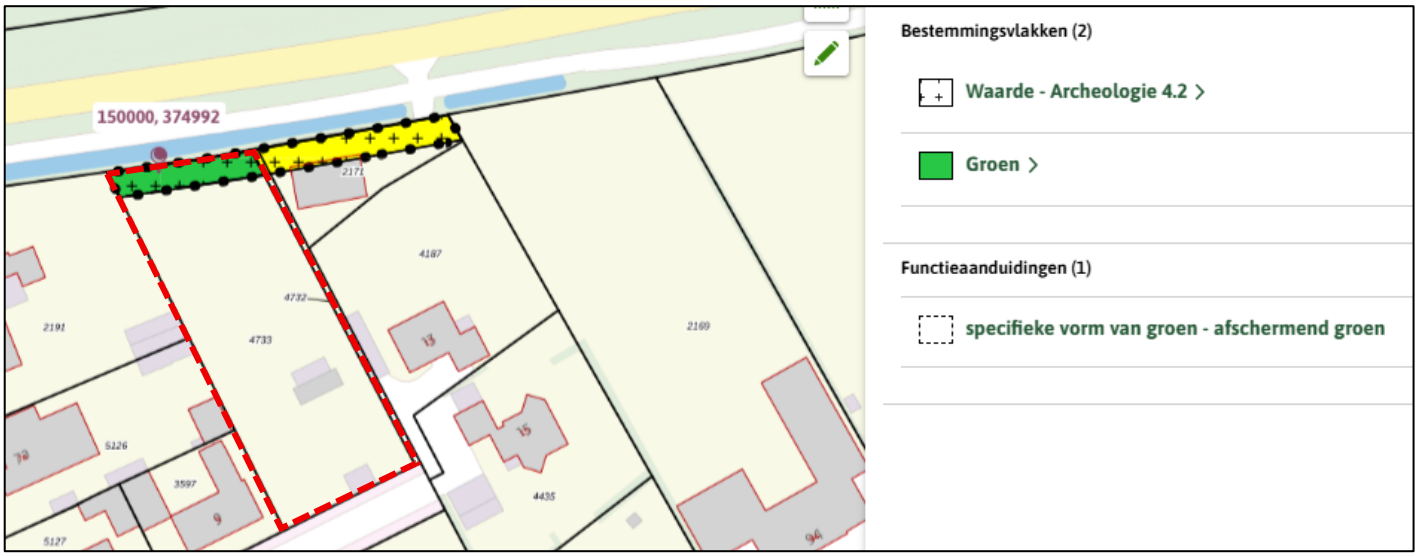
De aanduiding ‘wro-zone - wijzigingsgebied 1’ houd in dat de gemeente Eersel bevoegd is om het bestemmingsplan binnenplans te wijzigen ten behoeve van de nieuwbouw van maximaal één woning.

Vervolgens is door de gemeente Eersel een omissie gecorrigeerd middels de vaststelling van het voormalige bestemmingsplan ‘Kom Eersel, herziening Bisschop Rythoviusweg 13’ (vastgesteld op 27 mei 2014). Deze ziet toe op de wijziging van het bestemmingsvlak ‘groen’ met de specifieke functieaanduiding ‘afschermend groen’. In hoofdzaak is de groene bufferzone voor het geluid afkomstig van de Molenweg ten noorden van de planlocatie verkleind van 12 meter naar 5 meter.

In onderstaande figuren is de vigerende planologische situatie binnen de planlocatie opgenomen.



Figuur 4 Planlocatie in het tijdelijk omgevingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening' (planlocatie aangeduid met rode omlijning)



Figuur 5 Planlocatie in het tijdelijk omgevingsplan 'Kom Eersel, herziening Bisschop Rythoviusweg 13' (planlocatie aangeduid met rode omlijning)

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Ontwikkeling

Zoals in de inleiding reeds is aangegeven, is de initiatiefnemer voornemens om binnen de planlocatie vijf levensloopbestendige geschakelde woningen te realiseren. Deze worden gerealiseerd op een bestaand woonperceel in de bebouwde kom van Eersel. De voorgestelde woonkavels hebben een oppervlakte variërend van 250 m² tot 345,9 m². De woningen zullen worden aangeboden in de vrije sector met prijsgrens dure koop. Met het plan wordt een passende invulling gevonden van een inbreidingslocatie waar reeds het vestigingsklimaat is afgestemd voor woonfuncties. Onderstaand een afbeelding van het inrichtingsplan.

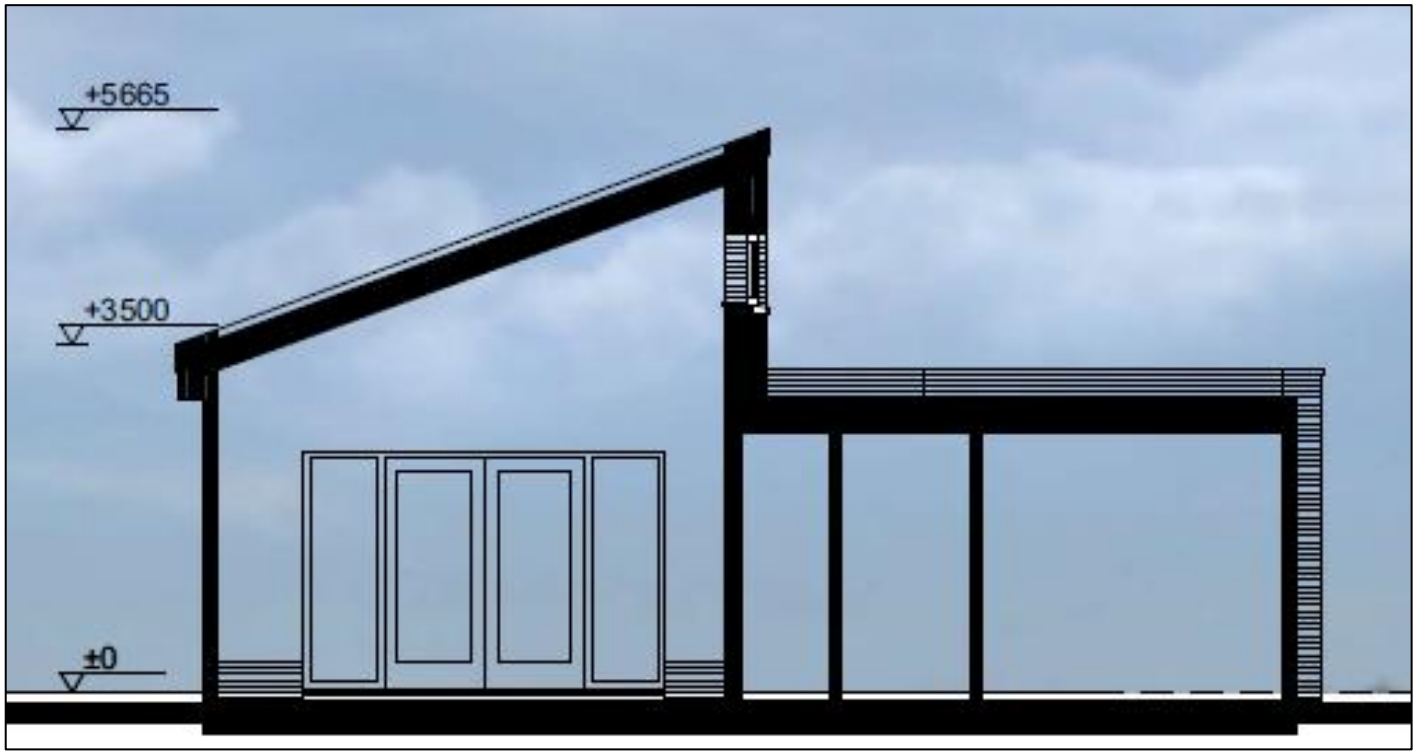
Hierna wordt de bovenstaande ontwikkeling verderop in deze onderbouwing aangehaald als 'het plan'.



Figuur 6 Voorgesteld inrichtingsplan

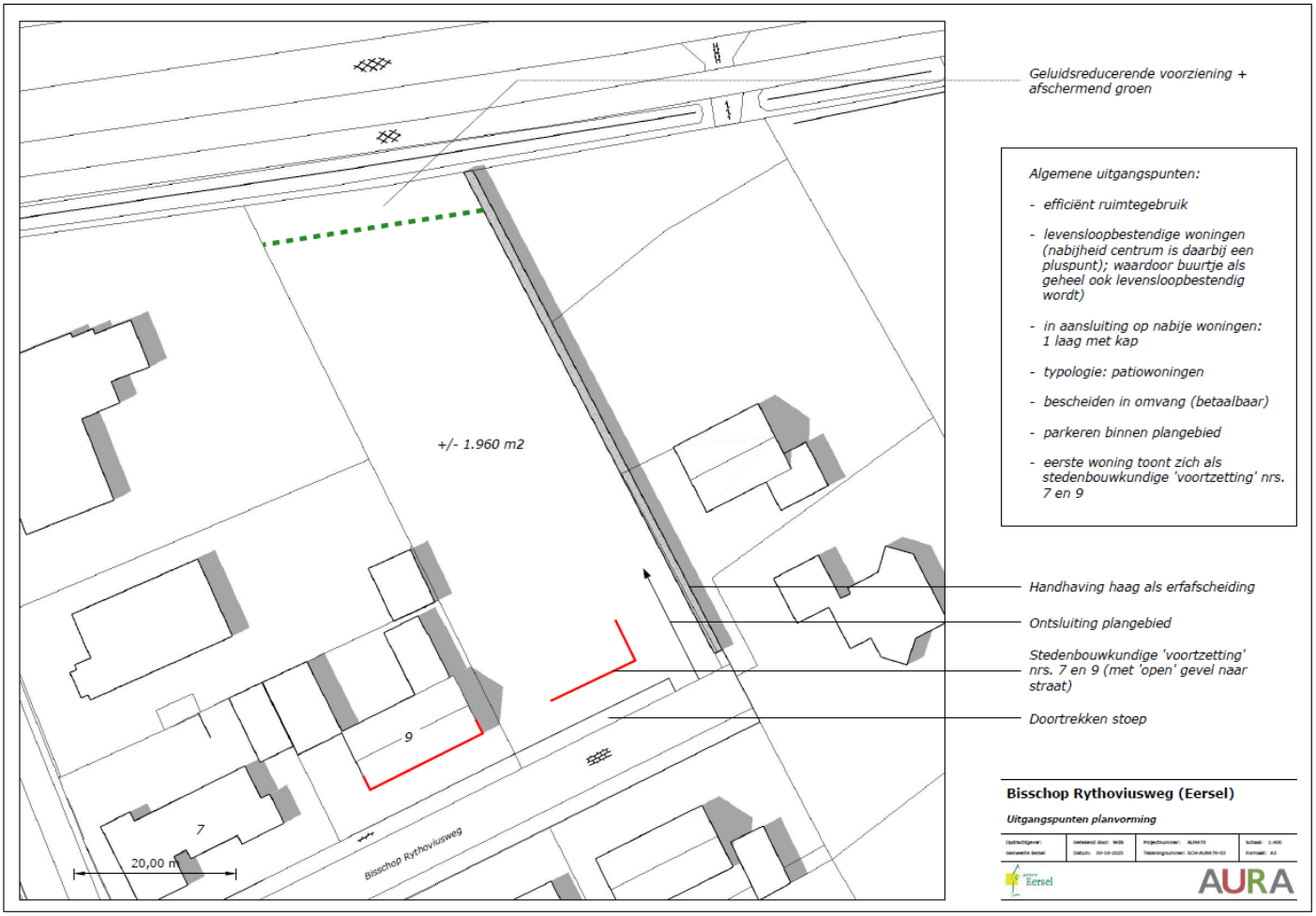
Beeldkwaliteitsplan

De vijf woningen zijn geschakeld en liggen in een lineaire opstelling met de voorzijde naar de straat en de achterzijde naar private tuinen. De woningen zijn georiënteerd op de centrale as van het plangebied, die ook dienstdoet als ontsluitingsroute. De goot- en nokhoogten bedragen respectievelijk 3,5 en 5,7 meter. De bouwvolumes hebben een eigentijdse hoofdvorm bestaande uit één bouwlaag met lessenaarsdak, waardoor een gevarieerd straatbeeld ontstaat dat past bij de schaal van de omgeving. De architectuur wordt gekenmerkt door licht gemêleerd metselwerk in combinatie met verticale houten geveldelen, wat zorgt voor warmte en natuurlijke inpassing. Grote gevelopeningen dragen bij aan een open en lichte uitstraling, terwijl overstekken en inspringende gevelvlakken zorgen voor dieptewerking. De materiaal- en kleurkeuze is neutraal en duurzaam, passend bij de beeldkwaliteit van Eersel. Het groen speelt een belangrijke rol in de inpassing: erfafscheidingen bestaan grotendeels uit hagen, er is aandacht voor de toevoeging van bomen en de voortuinen zijn groen ingericht. Parkeren vindt grotendeels plaats op eigen terrein, waardoor de openbare ruimte autoluw blijft. Het plan draagt bij aan een rustig, groen en samenhangend straatbeeld en versterkt de ruimtelijke kwaliteit van de Bisschop Rythoviusweg door eigentijdse maar dorpse architectuur met hoogwaardige materiaaltoepassing. Onderstaand een doorsnede tekening van de beoogde woningen.

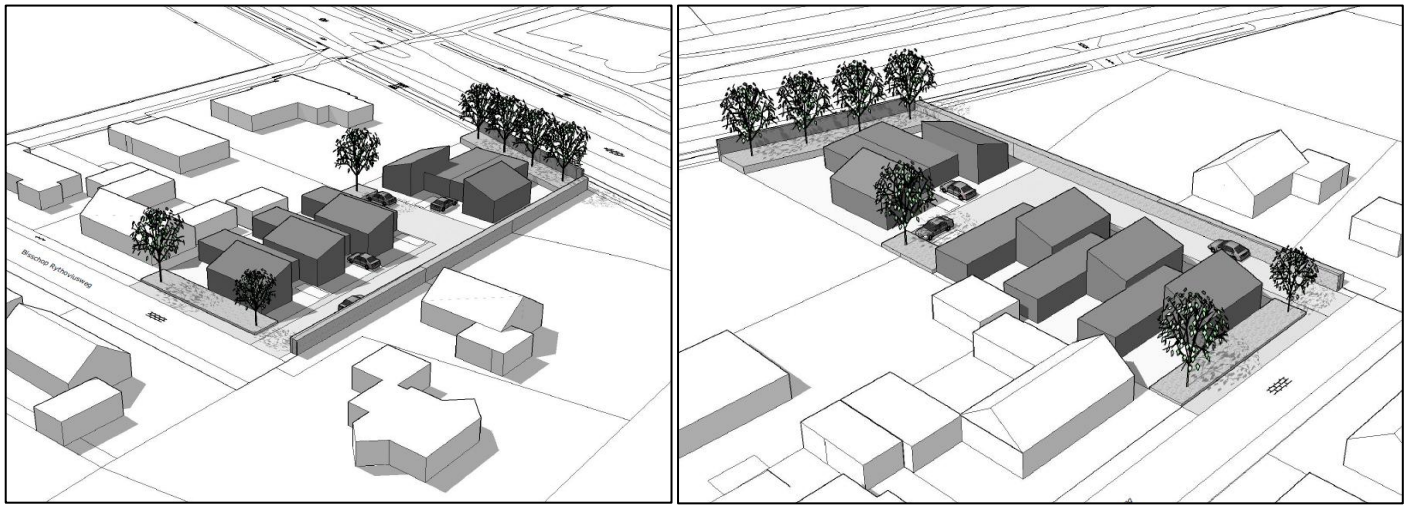


Figuur 7 Doorsnedetekening patiowoning

De gemeente Eersel heeft stedenbouwkundig advies gevraagd aan het stedenbouwkundig bureau Aura en de gemeentelijke ruimtelijke kwaliteitscommissie. In onderstaande afbeeldingen zijn de uitgangspunten voor het stedenbouwkundig plan opgenomen waarmee rekening wordt gehouden.



Figuur 8 Uitgangspunten planvorming



Figuur 9 Stedenbouwkundige schetsen – 3D impressies



Figuur 10 Stedenbouwkundige schets - bovenaanzicht

Groenplan

Voor de bouw van de woningen dient er géén openbaar groen te wijken. Echter dienen er wel enkele groenstructuren binnen de planlocatie te wijken voor de komst van de woningen. Met het groenplan wordt ten eerste geïnvesteerd in een representatieve en groene uitstraling van het voorterrein door de parkeerplaatsen te voorzien van halfverharding welke tevens groen worden ingebed middels een knip- en scheerhaag. In het kader van de landschappelijke inpassing van de bungalowwoningen komt er een groene muur op de oostelijke erfafscheiding met de burgerwoningen aan nr. 13 en 15. Tevens zullen de te verwijderen houtopstanden binnen de planlocatie gecompenseerd worden door de aanplant van streekeigen bosplantsoen binnen beide groene buffers aan zowel de noordelijke als de zuidelijke perceelsgrens. Zie onderstaande afbeelding voor het voorgestelde groenplan.



Figuur 11 Groenplan beoogde situatie (bron: Dolmans landscaping)

2.3 Milieueffectrapportage

Toetsingskader

De wetgeving rond de milieueffectrapportage (mer, ook wel m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Net als onder de Wet milieubeheer (Wm) en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit mer), wordt onder de Ow gewerkt met een gesloten lijstenstelsel voor de project-mer(-beoordeling). Dit betekent dat de projecten, gevallen en (op enkele uitzonderingen na) besluiten die project-mer-(beoordelings)plichtig zijn, in de lijst zijn opgenomen.

Op grond van artikel 16.43 van de Ow en artikel 11.6 van het Ob is de lijst met project-mer-plichtige en project-mer-beoordelingsplichtige projecten opgenomen in bijlage V van het Ob. Ten aanzien van het aanwijzen van mer-(beoordelings)plichtige projecten is het navolgende opgenomen in artikel 11.6 van het Omgevingsbesluit:

1. Bijlage V, kolom 2 in samenhang met kolom 1, bevat de projecten, bedoeld in artikel 16.43, eerste lid, onder a, van de wet die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben en waarvoor bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport moet worden gemaakt.
2. Bijlage V, kolom 3 in samenhang met kolom 1, bevat de projecten, bedoeld in artikel 16.43, eerste lid, onder b, van de wet waarvoor moet worden beoordeeld of zij aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben en, als dat het geval is, waarvoor bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport moet worden gemaakt.
3. Als benodigde besluiten als bedoeld in artikel 16.43, eerste lid, van de wet, die betrekking hebben op de projecten, bedoeld in het eerste en tweede lid, worden aangewezen:

a. een projectbesluit als bedoeld in artikel 5.44 van de wet, met uitzondering van een projectbesluit dat wordt vastgesteld door het dagelijks bestuur van een waterschap;

b. het opnemen van regels in een omgevingsplan die zijn gericht op het uitvoeren van een project van publiek belang als bedoeld in artikel 5.55 van de wet; de besluiten, bedoeld in bijlage V, kolom 4; en d. de besluiten, bedoeld in artikel 11.8.

Beoordeling

Het plan wordt niet genoemd in bijlage V van het Omgevingsbesluit. In bijlage V van het Omgevingsbesluit wordt enkel gesproken over de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject. Hier is geen sprake van met de toevoeging van 5 woningen. E.e.a. heeft een kleinschalig concreet bouwplan tot gevolg, wat niet is aan te merken als een ‘stedelijk ontwikkelingsproject’.

Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden gezien de stikstofberekeningen 0,00 mol depositie hebben uitgewezen zonder intern salderen.

Er is dus geen sprake van de verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure.

Conclusie

Zoals beschreven is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure o.g.v. het Besluit m.e.r.

3. BELEIDSKADER EN TOETSING DAARAAN

3.1 Rijk

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is geheel opgenomen in deze nieuwe visie.

De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan het Rijk inspelen op de grote uitdagingen die voor hen liggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet het Rijk een proces in gang waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

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. Deze belangen komen samen in vier prioriteiten:
1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Doorwerking plan

Met de onderhavige ontwikkeling zijn, gelet op diens aard en omvang, geen nationale belangen in het geding.

3.2 Provincie

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Toetsingskader

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant schetst de provincie een wensbeeld van de fysieke leefomgeving in 2050. De analyse van de huidige kwaliteit van de fysieke leefomgeving en de trends en ontwikkelingen die hierop van invloed zijn, laten zien dat nieuw beleid en stevige inspanningen van de provincie nodig zijn om de ambities te bereiken. In de omgevingsvisie zijn vijf opgaven geformuleerd, waarvoor de provincie doelen heeft gesteld. Om die ambities te bereiken schetst de omgevingsvisie de eerste contouren van het voorgenomen beleid. Dit beleid wordt verder uitgewerkt met concrete maatregelen

De volgende vijf opgaven zijn opgenomen in de Brabantse omgevingsvisie:

- Basisopgave, werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit
- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een klimaatproof Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Voor de opgaven zijn doelen gesteld en is aangegeven welke stappen de provincie wil zetten om deze doelen te bereiken.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling is als kleinschalig aan te merken in verhouding tot de strategische gebiedsambities voor de provincie Noord-Brabant richting 2050. Met het plan wordt op een inbreidingslocatie gelegen in de bebouwde kom een passende herontwikkeling naar wonen mogelijk gemaakt waar reeds een gunstig vestigingsklimaat heerst voor wonen. Ook wordt met het plan een bijdrage geleverd aan het behoud van de leefbaarheid binnen de kern Eersel, nu het plan gepaard gaat met de komst van vijf levensloopbestendige wooneenheden waarmee doorstroming in de woningmarkt wordt bewerkstelligd. Het plan is, gelet op het vorenstaande, in overeenstemming met uitgangspunten uit de Brabantse Omgevingsvisie. Dit omdat de provincie Brabant zich onder meer als doel heeft gesteld om een goede woonomgeving te creëren, waarbij gewerkt wordt aan een goede omgevingskwaliteit.

Conclusie

Gelet hierop gaat het plan gepaard met een aanmerkelijke verbetering van de leefomgevingskwaliteit. Hiermee wordt een eerste stap gezet richting het einddoel van 2050. Het initiatief past derhalve binnen beleidsuitgangspunten uit de Omgevingsvisie voor Noord-Brabant.

3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

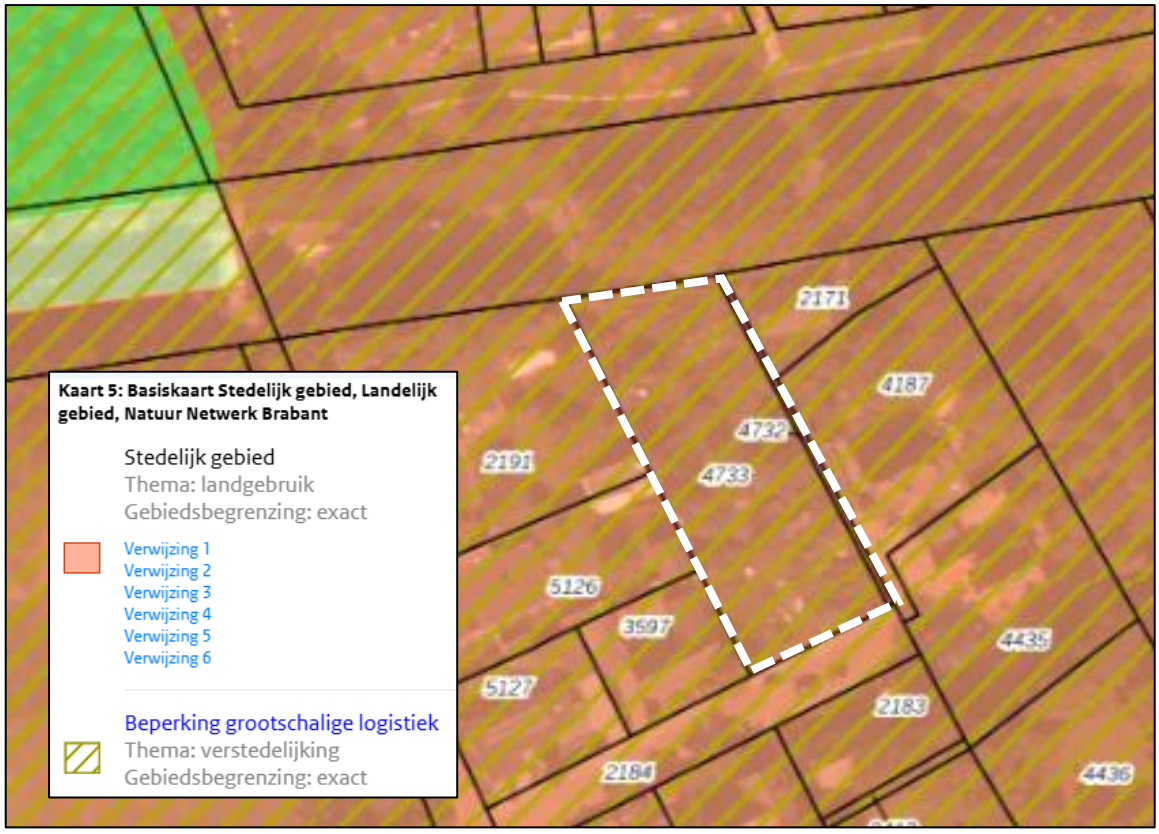
De omgevingsverordening bevat alle regels op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving, zoals over milieu, natuur, ruimtelijke ordening, wegen, water en bodem. De omgevingsverordening is een voor de provincie verplicht instrument uit de Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking is getreden.

Voor de provinciale inzet is het werken vanuit het samenspel met diep, rond en breed kijken vertrekpunt. Dit vraagt om een provincie die gemakkelijk van rol kan wisselen en die gericht is op het verbinden van belangen: private belangen, gebiedsbelangen en het publieke belang. Daarbij hanteert de provincie vijf kernwaarden voor haar denken en handelen. Er wordt ingezet op:

1. meerwaardecreatie
2. technische en sociale innovatie
3. kwaliteit boven kwantiteit
4. een continue verbetering van de leefomgeving
5. proactief en preventief handelen boven gevolgbeperking en herstel

Om uitvoering te geven aan de visie heeft de provincie onder de Omgevingswet verschillende instrumenten tot haar beschikking. De omgevingsverordening is daarbij slechts 1 van de instrumenten die de provincie inzet om haar doelen en ambities te realiseren. De omgevingsverordening bevat de spelregels en randvoorwaarden met een bindende werking voor het handelen van burgers en bedrijven, gemeenten en waterschappen.

Beoordeling
Op basis van de Basiskaart Stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant van de verordening is de planlocatie gelegen in het 'stedelijk gebied' zoals weergeven in onderstaand figuur.



Figuur 12 Uitsnede Basiskaart Stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant Omgevingsverordening Noord-Brabant (planlocatie indicatief aangeduid met witte omlijning)

Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Ten eerste moet voldaan worden aan de 'basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies' (paragraaf 5.1.2 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant) en 'versterken van omgevingskwaliteit' (paragraaf 5.1.3 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant). Daarnaast moet getoetst worden aan de regels voor een 'Duurzame stedelijke ontwikkeling' (artikel 5.55).

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies
Hoofdstuk 5 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant bevat instructieregels aan gemeenten bij het vaststellen van een omgevingsplan. Deze regels worden uitgesplitst in een zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (artikel 5.7), regels voor zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 5.8), toepassing van de lagenbenadering (artikel 5.9) en meerwaardecreatie (artikel 5.10).

3.2.2.1 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (artikel 5.7)
In artikel 5.7 is opgenomen dat een omgevingsplan bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties invulling geeft aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. Voor het realiseren van een veilige, gezonde leefomgeving met een geode omgevingskwaliteit wordt toepassing gegeven aan:
a. zorgvuldig ruimtegebruik (art. 5.8);
b. de lagenbenadering (artikel 5.9);
c. meerwaardecreatie (art. 5.10).

Navolgend worden deze aspecten van het plan verder onderbouwd.

3.2.2.2 Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 5.8)
Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

a. een ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag;
b. de mogelijkheden voor intensivering van bestaand ruimtebeslag en meervoudig ruimtegebruik zijn afgewogen en betrokken bij een ontwikkeling;
c. bij stedelijke ontwikkeling toepassing wordt gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking, bedoeld in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
d. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel ; en
e. splitsing van een bestaand bouwperceel niet is toegestaan.

Beoordeling
Het plan bevindt zich in de bebouwde kom en is gelegen aan een goed ontsloten weg tussen bestaande woonbestemmingen. Hierdoor is de planlocatie aan te wijzen als een duurzame woonlocatie, is er sprake van een inbreidingslocatie en is de realisatie van levensloopbestendige woningen voorstelbaar. De architectuur en verkaveling passen goed in de bestaande wijkstructuur, met aandacht voor groen, schaal en beleving. Nu het plan binnen het stedelijk gebied aan de orde is en volledig binnen de omgevingskarakteristiek en -behoeften past, kan geconcludeerd worden dat het plan in overeenstemming is met het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2.2.3 Toepassing van de lagenbenadering (artikel 5.9)
Het toepassen van de lagenbenadering biedt inzicht in:

a. welke effecten een ontwikkeling heeft op de lagen afzonderlijk, de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd; en
b. hoe negatieve effecten worden voorkomen.

Voor de toepassing van het eerste lid worden de volgende lagen onderscheiden:

a. de ondergrond, zoals het bodem- en watersysteem, aardkundige- en archeologische waarden;
b. de netwerklaag, zoals natuurnetwerk, energienetwerk, infrastructuur inclusief waterwegen, en een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer; en
c. de bovenste laag, zoals cultuurhistorische- en landschappelijke waarden , de omvang van de functie en de bebouwing , de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op lucht, milieu, veiligheid en een gezonde leefomgeving.

Beoordeling
De toetsing van de gevolgen van het voornemen op bovengenoemde aspecten is per onderwerp uiteengezet in voorliggende onderbouwing. Hieruit volgt dat het voornemen ruimtelijk en milieu hygiënisch aanvaardbaar is. Daarmee wordt voldaan aan het vereiste van het toepassen van de lagenbenadering.

3.2.2.4 Meerwaardecreatie (artikel 5.10)
Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

De Omgevingsverordening geeft aan dat de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 5.11 'Kwaliteitsverbetering landschap' deel uit kan maken van de meerwaardecreatie.

Beoordeling
Het plan beoogt 'meerwaardecreatie' door een perceel welke onderdeel uit maakt van het stedelijk gebied Eersel te herontwikkelen met de toevoeging van vijf levensloopbestendige woningen. De infrastructuur is reeds ingericht op onderhavige ontwikkeling. Gelet hierop wordt met het plan een passende vervolgfunctie gevonden ten midden van de bebouwde kom omgeven door woonfuncties. Daarmee wordt bijgedragen aan het beperken van ruimtebeslag in het buitengebied. Kleinschalige, passende woningbouw draagt bij aan het behouden of verbeteren van de leefbaarheid, zeker in dorpen of wijken waar voorzieningen onder druk staan of vergrijzing speelt. Er is een duidelijke toenemende woningbehoefte onder senioren. De bouw van levensloopbestendige woningen sluit aan op de doelstelling om het woningaanbod beter af te stemmen op demografische ontwikkelingen (vergrijzing). Deze woningen stimuleren doorstroming op de plaatselijke woningmarkt, doordat ouderen hun eengezinswoning verlaten, wat weer ruimte creëert voor jonge gezinnen.

3.2.2.5 Kwaliteitsverbetering landschap (artikel 5.11)
Een omgevingsplan dat de ontwikkeling van activiteiten mogelijk maakt in Landelijk gebied bepaalt dat die ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Het omgevingsplan onderbouwt dat de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied, bedoeld in artikel 5.12, en dat de uitvoering is geborgd door:

a. financiële, juridische en feitelijke vastlegging in het plan; of
b. nakoming van de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken.

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan de volgende aspecten omvatten:

a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
c. het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden en kenmerken;
d. het wegnemen van verharding;
e. het slopen van bebouwing ;
f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant of een ecologische verbindingszone ; of
g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Beoordeling
Nu de planlocatie niet is gelegen binnen landelijk gebied, maar binnen stedelijk gebied, is artikel 5.11 niet van toepassing. Desondanks wordt ter plaatse van de planlocatie voorzien in een adequate landschappelijke inpassing.

3.2.2.6 Ontwikkelingsrichting (artikel 5.12)
Een omgevingsplan dat de uitbreiding mogelijk maakt van een bestaande activiteit of dat een nieuwe functie of activiteit toedeelt in Landelijk gebied, bevat een onderbouwing dat die ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Een ontwikkelingsrichting wordt opgesteld met toepassing van de basisprincipes, bedoeld in Paragraaf 5.1.2, en gaat in ieder geval in op de volgende aspecten:

a. Welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering passen in de omgeving;
b. welke effecten de ontwikkeling van die activiteiten en functies heeft op andere aspecten, waaronder een veilige en gezonde leefomgeving , de te beschermen waarden, bedoeld in Afdeling 5.2 , mobiliteit, agrarische ontwikkeling, stedelijke ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
c. op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap ; en
d. op welke wijze de sloop van leegstaande of overtollige bebouwing wordt gerealiseerd.

Beoordeling
Nu de planlocatie niet binnen landelijk gebied, maar binnen stedelijk gebied is gelegen, is artikel 5.12 ontwikkelingsrichting niet van toepassing. Derhalve kan een toetsing aan het aspect ontwikkelingsrichting in onderhavige onderbouwing achterwege blijven. Vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties bezien kan hierbij opgemerkt worden dat binnen het plangebied reeds een woongebruik is toegestaan en het een inbreidingslocatie in de bebouwde kom betreft. Hiermee is het plan passend binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

3.2.2.7 Duurzame stedelijke ontwikkeling (artikel 5.55)
Lid 1
Een omgevingsplan dat een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt voor wonen, werken of voorzieningen, wijst daarvoor een locatie aan binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken;

   Het plan past binnen de regionale afspraken als bedoeld in afdeling 7.2

b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

   Onderhavig plan zorgt voor een woningbouwontwikkeling op een inbreidingslocatie. De herontwikkeling met de toevoeging van vijf levensloopbestendige wooneenheden kan als passend binnen de woonomgeving worden beschouwd. In de regionale woonvisies (zoals bijvoorbeeld de regionale woondeal of gemeentelijke woningbehoefteonderzoeken) is er veel aandacht voor de groeiende vraag naar levensloopbestendige woningen. Door de vergrijzing en het langer zelfstandig thuis wonen, is dit woningtype hard nodig. Deze ontwikkeling voorziet dus in een actuele behoefte, die structureel en demografisch onderbouwd is. Het bouwplan voldoet daarnaast minstens aan de in het Bouwbesluit en het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid opgenomen energieprestatie-eisen. Voor een verdere motivering of er sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling, zie het onderstaande.

Lid 2
Er is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen als:

a. een goede omgevingskwaliteit wordt bevorderd, met een veilige en gezonde leefomgeving;

   Binnen het plangebied is reeds een woongebruik toegestaan. Dit maakt dat het plan per definitie passend is binnen de ruimtelijke structuur en de heersende omgevingskarakteristiek. Verder dient opgemerkt te worden

dat in de 'Omgevingsvisie 2.0' van de gemeente Eersel en de 'Kempische visie op wonen' onder meer wordt aangegeven dat inbreidingslocaties noodzakelijk zijn voor de leefbaarheid van de (kleine) kernen. Verder wordt aangegeven dat de gemeente Eersel zoveel als mogelijk wil bouwen binnen bestaande stedelijke contouren. Het plan binnen de planlocatie zorgt voor duurzame verstedelijking in de vorm van inbreiding binnen de contouren van het stedelijk gebied en de bebouwde kom van Eersel. Onnodige verstening van het waardevolle buitengebied wordt hierdoor voorkomen. De maatvoering en architectuur van zowel de geschakelde als de vrijstaande woning(en) sluiten aan op de directe woonomgeving, zonder dat sprake is van overprogrammering of overlast. Het beoogde plan doet dit zonder het aantasten van het dorpse woonmilieu en optimaal gebruik te maken van de bestaande woonstructuren van de bebouwde kom (waar reeds een goede omgevingskwaliteit heerst).

b. Toepassing wordt gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;

   Zorgvuldig ruimtegebruik wordt nagestreefd door te bouwen binnen het stedelijk concentratiegebied én binnen de contouren van de bebouwde kom.

c. optimaal invulling wordt gegeven aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;

   De woningen wordt ten eerste gasloos gebouwd waarbij een warmtepomp installatie een optie is. Tevens zijn er mogelijkheden voor het plaatsen van zonnepanelen op het dak van de hoofdbouw dan wel bijgebouwen. Een en ander wordt verder in de aanvraag voor de bouwactiviteit verder gespecificeerd.

d. Rekening wordt gehouden met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;

   Binnen het plangebied is voldoende ruimte om de gevolgen van klimaatverandering te waarborgen. Verder wordt ter plaatse van de planlocatie voldoende ruimte gereserveerd voor de benodigde en verplichte opvang van water. Voor een nadere uitwerking wordt verwezen naar de waterparagraaf in de onderhavige ruimtelijke onderbouwing.

e. de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit worden benut;

   Door de ligging van het plangebied kan makkelijk worden aangesloten op de reeds aanwezige openbare infrastructuur aan de Bisschop Rythoviusweg. Daarbij is de planlocatie op korte afstand van centrumvoorzieningen en opstapplaatsen voor het openbaar vervoer gelegen.

f. *Wordt bijgedragen aan een duurzame, concurrerende economie;*

   Onderhavig plan is een kleinschalig bouwinitiatief. Hierdoor is realisatie op zeer korte termijn mogelijk. Dit is positief voor het verspreid op de markt komen van woningen in gemeente Eersel en geeft het plan een mooie wisselwerking met de grotere woningbouwprojecten binnen de gemeente Eersel. Dit draagt bij aan een duurzaam opgebouwde woningmarkt en concurrentiekracht binnen de kern Eersel, de gemeente Eersel en de provincie Noord-Brabant.

Conclusie
Gezien het voorgaande kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de beleidskaders zoals zijn verwoord in de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

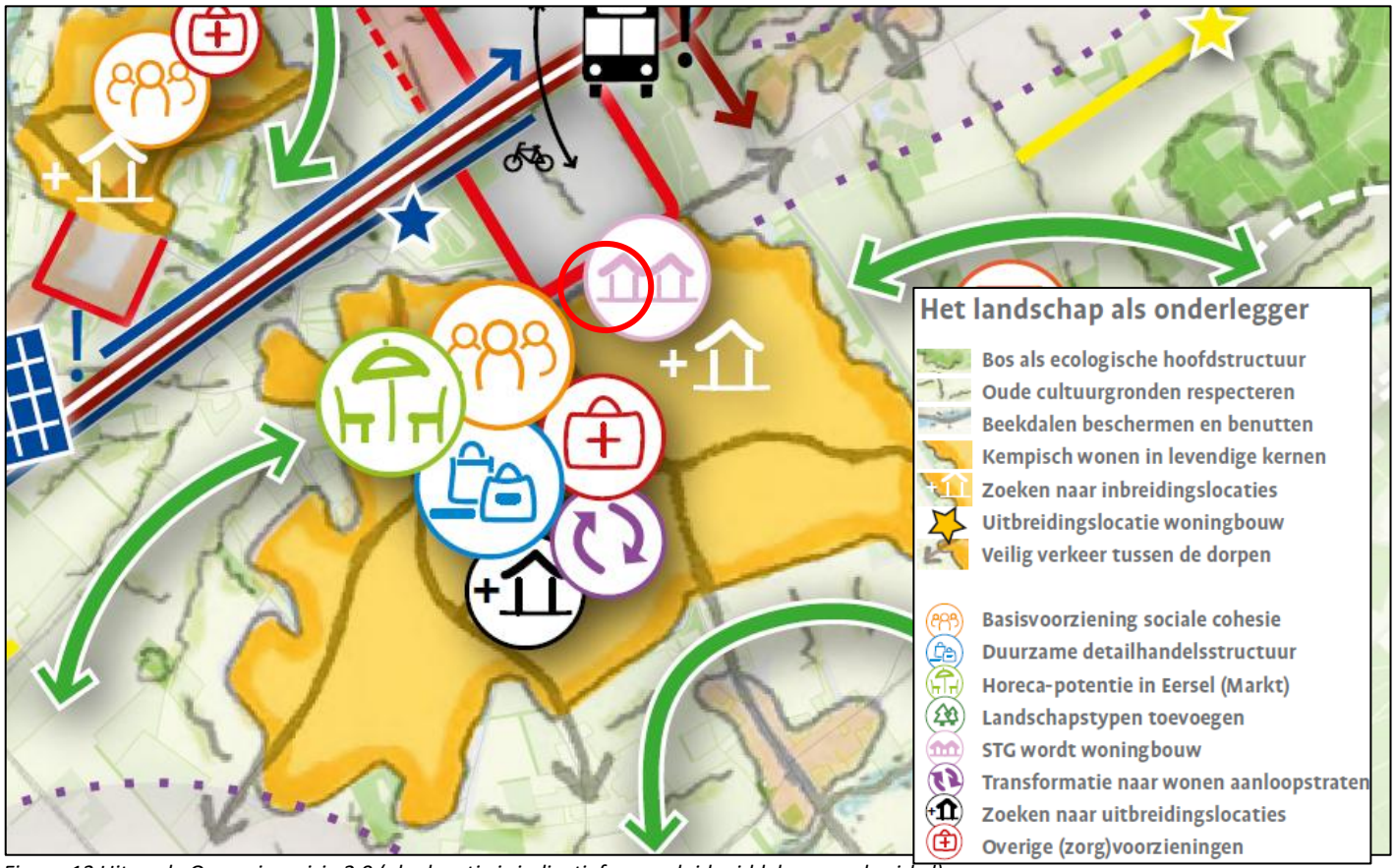
3.3 Gemeente

3.3.1 Omgevingsvisie 2.0 Gemeente Eersel

De voormalige Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplichtte alle overheden tot het opstellen van een structuurvisie. Om aan deze Wro-verplichting te voldoen, heeft de gemeente Eersel een integrale omgevingsvisie voor het gehele grondgebied van de gemeente opgesteld: de 'Omgevingsvisie 2.0'. In deze structuurvisie wordt aan de hand van thema's omschreven wat de ambities van de gemeente Eersel zijn. Onderdeel van de omgevingsvisie is de kaart Omgevingsvisie 2.0.

In de visie wordt gestreefd naar Kempisch wonen in levendige kernen, recreatieve functies en werkgelegenheid met het landschap als onderleggen. Vanuit de kaart is een duidelijk onderscheid zichtbaar tussen de noordzijde van de gemeente (kernen: Wintelre en Vessem) waar wonen, natuur, recreatie en landschap centraal staan en de meer 'rode' functies in het zuiden van de gemeente (kernen: Knegsel, Duizel, Eersel, Steensel).

Hierna is een uitsnede van deze kaart weergegeven, waarop de initiatieflocatie is aangeduid.



Figuur 13 Uitsnede Omgevingsvisie 2.0 (planlocatie is indicatief aangeduid middels een rode cirkel)

Op basis van bovenstaande uitsnede komt naar voren dat de planlocatie is gelegen binnen de contouren van 'Kempisch wonen in levendige kernen'. Verder zijn gronden nabij de planlocatie eveneens aangeduid als zoekgebied voor 'inbreidingslocaties'. Ten aanzien van wonen wordt in de omgevingsvisie onder meer aangegeven dat het belangrijk is dat binnen elke kern binnen de gemeente voldoende woningen worden gebouwd om zo de leefbaarheid op peil te houden. Verder wordt aangegeven dat de gemeente Eersel zoveel als mogelijk wil bouwen binnen bestaande stedelijke contouren. Dit om de landschappelijke kwaliteiten zoveel als mogelijk te behouden. Nu het woningbouwplan binnen de stedelijke contouren ligt, op een inbreidingslocatie en ter plaatse van gronden die zijn aangeduid als 'Kempisch wonen in

levendige kernen' wordt voorzien in levensloopbestendige woningen, kan geconcludeerd worden dat een en ander passend is binnen relevante uitgangspunten uit onderhavige omgevingsvisie.

Conclusie
Gezien het voorgaande kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen gemeentelijke beleidsuitgangspunten, zoals zijn vastgelegd in de gemeentelijke omgevingsvisie.

3.3.2 **Kempische visie op wonen 2024-2028 - Volkshuisvestingsprogramma**

In deze visie wordt onder meer aangegeven dat het groeiend woningtekort op dit moment één van de grootste problemen is in Nederland, en ook in de Kempen. Te veel mensen vinden geen geschikte en betaalbare woning. Daarbovenop zijn er in de Kempen relatief weinig sociale huurwoningen en betaalbare en kleine koopwoningen. Dit maakt het voor jongeren en mensen met een lager inkomen lastig om een start te maken op de woningmarkt. De gevolgen van de woningnood zijn dan ook zichtbaar: van dertigers die nog bij hun ouders wonen tot mensen met een middeninkomen die tussen wal en schip raken, spoedzoekers die geen sociale huurwoning kunnen vinden of ouderen die in een grote gezinswoning moeten blijven wonen. 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.

Beoordeling
Met het plan wordt voorzien in de toevoeging van vijf wooneenheden in de vorm van levensloopbestendige woningen, op een inbreidingslocatie en binnen het (toekomstige) stedelijk gebied. Hierdoor wordt voldaan aan het principe dat inbreiding boven uitbreiding gaat. Daarnaast wordt hiermee een bijdrage geleverd aan een passend woonaanbod voor ouderen die nog in te grote gezinswoningen moeten blijven wonen. Gelet hierop is het plan in overeenstemming met de beleidsuitgangspunten uit de 'Kempische visie op wonen 2024-2028.

Conclusie
Het plan is in overeenstemming met relevante beleidsuitgangspunten uit de 'Kempische visie op wonen 2024-2028'.

3.3.3 **Financieel programma impuls sociale woningbouw gemeente Eersel 2025**

Het college van de gemeente Eersel heeft op 15 april 2025 het 'Financieel programma impuls sociale woningbouw' vastgesteld. Dit programma heeft betrekking op alle woningbouwinitiatieven en geeft inzicht in de wijze waarop de gemeente Eersel omgaat met woningbouwinitiatieven die niet passen binnen het geldend bestemmingsplan. Hierbij wordt gekeken of het plan bijdraagt aan de gemeentelijke ambitie ten aanzien van sociale woningbouw.

Het Financieel programma impuls sociale woningbouw is van toepassing op nieuwe woningbouwinitiatieven waarvoor een wijziging van het Omgevingsplan gemeente Eersel of omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit nodig is. Het Vereveningsfonds sociale woningbouw is enerzijds van toepassing op initiatieven die in onvoldoende mate bijdragen aan de beleidsdoelstellingen. Anderzijds is het fonds van toepassing voor initiatieven die meer sociale huurwoningen realiseren, ter compensatie van locaties met onvoldoende sociaal programma. Ook is een bijdrage mogelijk voor de realisatie van sociale huurwoningen (ook voor de eerste verplichte 30% aan sociale huurwoningen) in projecten bij gemeentelijke exploitaties en/of bij een aantoonbare onrendabele top bij herstructureringslocaties, en/of voor verplaatsingskosten van tijdelijke al eerder in de gemeente Eersel geplaatste sociale huurwoningen naar een nieuwe locatie binnen de gemeente Eersel.

Beoordeling
Met het plan wordt niet voldaan aan de opgave van sociale woningbouw. Hiervoor zal door initiatiefnemer een afdracht worden gedaan in het sociale woningbouwfonds, zoals afgesproken met de gemeente Eersel.

3.3.4 **Omgevingsplan gemeente Eersel**

In paragraaf 2.1.2 van de onderhavige onderbouwing is het vigerende planologische kader van de planlocatie reeds uiteen gezet. Voor een nadere motivatie wordt dan ook verwezen naar voornoemde paragraaf. Het beoogde plan, gezien de toename in het aantal woningen en het ontbreken van een bouwvlak, is in strijd met het vigerende Omgevingsplan. Het plan is niet rechtstreeks passend binnen het Omgevingsplan gemeente Eersel. Derhalve wordt met een BOPA van het Omgevingsplan gemeente Eersel afgeweken.

4. BEOORDELINGSREGELS WAARONDER INSTRUCTIEREGELS

4.1 Inleiding

Aspecten ten aanzien van de fysieke leefomgeving worden steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen. In dit hoofdstuk wordt aangetoond dat in milieutechnisch opzicht geen belemmeringen bestaan voor het plan waardoor sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Voor het beoordelen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de bopa gelden beoordelingsregels.
De gevolgen voor de fysieke leefomgeving worden beoordeeld.

4.2 Bodemkwaliteit

Toetsingskader
Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22Bal);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4);
- Maatwerkregels over het saneren van de bodem in het zinkassengebied De Kempen, (paragraaf 2.3.6a.5).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Beoordeling
In de huidige planologische situatie rust binnen de planlocatie het bestemmingsvlak ‘wonen’. Hierbinnen is onder meer het gebruik ten behoeve van wonen toegestaan. Gelet hierop is in de huidige planologische situatie binnen de planlocatie reeds een gevoelige functie toegestaan, nu er zich binnen de planlocatie in permanente mate (meer dan twee uur per dag) mensen kunnen begeven. Echter heeft het plan betrekking op de nieuwbouw van vijf woningen op gronden welke dienst doen als (volks)tuin. Hierdoor dient inzichtelijk gemaakt te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie. Hiertoe heeft initiatiefnemer een verkennend bodemonderzoek uitgezet om de milieu hygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vast te leggen. Een rapportage hiervan is als bijlage bij deze onderbouwing toegevoegd. Vervolgens is door de gemeente Eersel een aanvullend verkennend bodemonderzoek geëist aangezien niet het gehele plangebied was onderzocht. Tevens is gevraagd om de parameter OCB te analyseren. Een aanvullend verkennend bodemonderzoek heeft vervolgens plaats gevonden waarvan de rapportage tevens als bijlage bij deze onderbouwing is opgenomen. In het aanvullend onderzoek is ook een OCB-analyse plaats uitgevoerd. De conclusie uit het verkennend bodemonderzoek is als volgt:

''Vooronderzoek NEN5725
Met het oog op het gebruik wordt de locatie beschouwd als verdachte locatie, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeelde verontreiniging op schaal van monsterneming (VED-HE).
De ondergrond wordt als onverdacht beschouwd (ONV-NL).
De bodem binnen de onderzoekslocatie wordt op basis van het vooronderzoek en de terreinverkenning niet als asbestverdacht beschouwd.
Vanuit de directe omgeving wordt geen beïnvloeding verwacht op de bodemkwaliteit.
In de regio worden gehalten aan zware metalen in het grondwater aangetoond. Deze kunnen als regionaal verhoogd worden beschouwd.

Verkennend bodemonderzoek NEN5740
Zintuiglijke waarnemingen verkennend bodemonderzoek
In de bovengrond ter plaatse van meetpunten 9, 12 en 13 is een bijmenging van baksteen waargenomen. De bijmenging is in het veld beoordeeld en wordt niet als asbestverdacht beschouwd.
Tijdens het verrichten van de overige boringen zijn geen bijmengingen aangetroffen in de bodem die duiden op bodemverontreiniging. De beoordeling van de opgeboorde grond vormt geen aanleiding voor aanpassingen van de onderzoeksstrategie.

Analyseresultaten (meng-)monsters
Mengmonster BG1, samengesteld uit sporen baksteenhoudende bovengrond, wordt ingedeeld in de kwaliteitsklasse Landbouw/natuur.
Mengmonster BG2, samengesteld uit visueel schone bovengrond, wordt op basis van gehaltes aan zware metalen ingedeeld in de kwaliteitsklasse wonen.
Mengmonster BG3, samengesteld uit visueel schone bovengrond, wordt op basis van het gehalte aan zink ingedeeld in de kwaliteitsklasse industrie.
Mengmonster OG1, samengesteld uit visueel schone ondergrond, wordt ingedeeld in de kwaliteitsklasse Landbouw/natuur.
De gemeten gehalten van alle stoffen liggen onder de interventiewaarde bodemkwaliteit.

Analyseresultaten grondwater
In het grondwater ter plaatse van peilbuis 6 is een gehalte aan zink aangetoond boven de voorkeurswaarde.

Conclusie
De waarden van de onderzochte stoffen van de geanalyseerde mengmonsters en het grondwater voldoen aan de gestelde criteria uit Omgevingswet en Omgevingsverordening Noord-Brabant voor het beoogde gebruik.

Advies
Geadviseerd wordt om na het verwijderen van de vegetatie op het terrein een tweetal aanvullende boringen te verrichten en bij waarneming van bijzonderheden analytisch te onderzoeken. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt vooralsnog geen belemmering voor de beoogde bouw van woningen. De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit, het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het tijdelijk deel van een Gemeentelijk Omgevingsplan.''

Onderstaande conclusie komt voort uit het aanvullend verkennend bodemonderzoek:

''Aanvullend verkennend bodemonderzoek
Zintuiglijke waarnemingen verkennend bodemonderzoek
Tijdens het verrichte veldwerk zijn geen bodemvreemde bijmengingen aangetroffen in de opgeboorde grond bij de meetpunten.

Analyseresultaten (meng-)monsters
Mengmonster BG4, samengesteld uit visueel schone bovengrond, wordt ingedeeld in de kwaliteitsklasse Landbouw/natuur. De gemeten gehalten van alle stoffen liggen onder de interventiewaarde bodemkwaliteit.

Conclusie
De waarden van de onderzochte stoffen van het geanalyseerde mengmonster voldoet aan de gestelde criteria uit Omgevingswet voor het beoogde gebruik.

Advies
De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde oprichting van woningen.

De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit, het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het tijdelijk deel van een Gemeentelijk Omgevingsplan.''

Conclusie
Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor het plan.

4.3 Beschermen van de waterbelangen

4.3.1 **Wettelijk kader**

Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Het wettelijk kader is afhankelijk van zowel gemeentelijk beleid als het beleid van het waterschap.

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.3 instructieregels voor het beschermen van de waterbelangen. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen van grote invloed zijn op de waterhuishouding in een gebied. Ze kunnen gevolgen hebben voor de waterkwantiteit, de waterkwaliteit en de waterveiligheid. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor een bopa dienen de waterbelangen te worden geborgd.

Voor het inventariseren van de wateraspecten van een project wordt vaak een plan voor de waterhuishouding opgesteld of een plan met een andere benaming. In dit plan worden de wateraspecten niet alleen beschreven, maar ook wordt aangegeven welke waterhuishoudkundige maatregelen voor het project getroffen moeten worden. Hierbij vindt een toets plaats aan de waterkwaliteitsdoelstellingen uit de Kaderrichtlijn water.

De beschrijving van wateraspecten kan onderverdeeld worden in verschillende subparagrafen. In deze paragrafen wordt achtereenvolgens een beschrijving gegeven van de relevante wetgeving en beleid, het opgestelde plan voor de waterhuishouding en volgens dat plan te treffen maatregelen. Hierbij worden de resultaten voorkomend uit het wa-

tertoetsproces betrokken. In het kader van de watertoets wordt over het plan advies gevraagd bij de betrokken waterbeheerder(-s). Hoe met dit advies is omgegaan wordt in deze paragraaf toegelicht. Indien het advies niet wordt opgevolgd, dient de afwijking daarvan gemotiveerd te worden.

4.3.2 **Waterschapsverordening**

Sinds 1 januari 2024 geldt de Omgevingswet. In de Omgevingswet staan alle regels van het waterschap voor de ruimte waarin we wonen, werken en ontspannen: onze leefomgeving. Deze regels staan in één digitale verordening: de waterschapsverordening. Voorheen stonden deze regels in het waterbeheerprogramma 2022-2027 en de Keur en de bijbehorende algemene regels. Met de komst van de Omgevingswet zijn deze regels vervangen door de waterschapsverordening. Artikel 2.2 lid 5 schrijft onder meer voor dat het verboden is om zonder omgevingsvergunningaanvraag water te lozen in of te onttrekken aan een oppervlaktewaterlichaam. Dit verbod geldt niet voor het afvoeren van hemelwater naar een oppervlaktewaterlichaam door een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m^2.

Beoordeling

Ten aanzien van de beoordeling of het plan een toename van verhard oppervlak tot gevolg heeft, dient opgemerkt te worden dat het plan voorziet in de realisatie van vijf geschakelde woningen. Gelet hierop is met het plan sprake van een toename van het verhard oppervlak die meer dan 500 m^2 bedraagt, waardoor op grond van de waterschapsverordening een verplichting tot de realisatie van een waterbergende voorziening geldt. Een en ander wordt in het onderstaande bij de toetsing aan het gemeentelijk waterbeleid nader uitgewerkt aangezien het gemeentelijk waterbeleid strenger is dan het waterschapsbeleid.

4.3.3 **Gemeentelijk beleid**

In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Eersel 2023-2027 (vGRP) d.d. 4 oktober 2022 is, voor een periode van vijf jaar, het rioleringsbeleid van de gemeente Eersel vastgelegd. Het vGRP beschrijft, als wettelijk verplichte planvorm, op hoofdlijnen hoe richting wordt gegeven aan de rioleringszorg in de gemeente Eersel. Het betreft een strategie voor de lange termijn. Ook wordt in het plan vastgelegd welke personele en financiële middelen er nodig zijn om de strategie te kunnen realiseren. Hiermee wordt de continuïteit van de rioleringszorg gewaarborgd, in lijn met de eisen uit de wetgeving.

Het vGRP vloeit voort uit een van de verplichtingen uit de Wet milieubeheer, de Waterwet en de Gemeentewet (wettelijke kaders rond de rioolheffing). In het GRP moet inzichtelijk worden gemaakt welke voorzieningen op het gebied van riolering in beheer zijn, welke effecten deze voorzieningen op het milieu hebben en welke kosten met het beheer en onderhoud gemoeid zijn, rekening houdend met toekomstige vervanging/verbetering. In de Wet milieubeheer is ook de zorgplicht voor stedelijk afvalwater vastgelegd. De gemeentelijke zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater zijn momenteel opgenomen in de Wet Milieubeheer en de Waterwet. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is dit opgenomen in artikel 2.16 Ow (lid1a). Conform het huidig beleid blijft de voorkeursvolgorde voor waterkwantiteit (vasthouden – bergen – afvoeren) en waterkwantiteit (schoonhouden – scheiden – schoonmaken) gehanteerd. Dit geldt zowel voor de openbare inrichting als voor particuliere percelen zoals onderhavig plan.

Het plan voorziet in een toename in verhard oppervlak wegens de bouw van woningen met aanhorigheden. Per m^2 toename in verhard oppervlak geldt op basis van het gemeentelijk beleid een compenserende waterberging van 60 mm. In het onderstaande vindt een nadere uitwerking van de watertoets plaats.

4.3.4 **Watertoets**

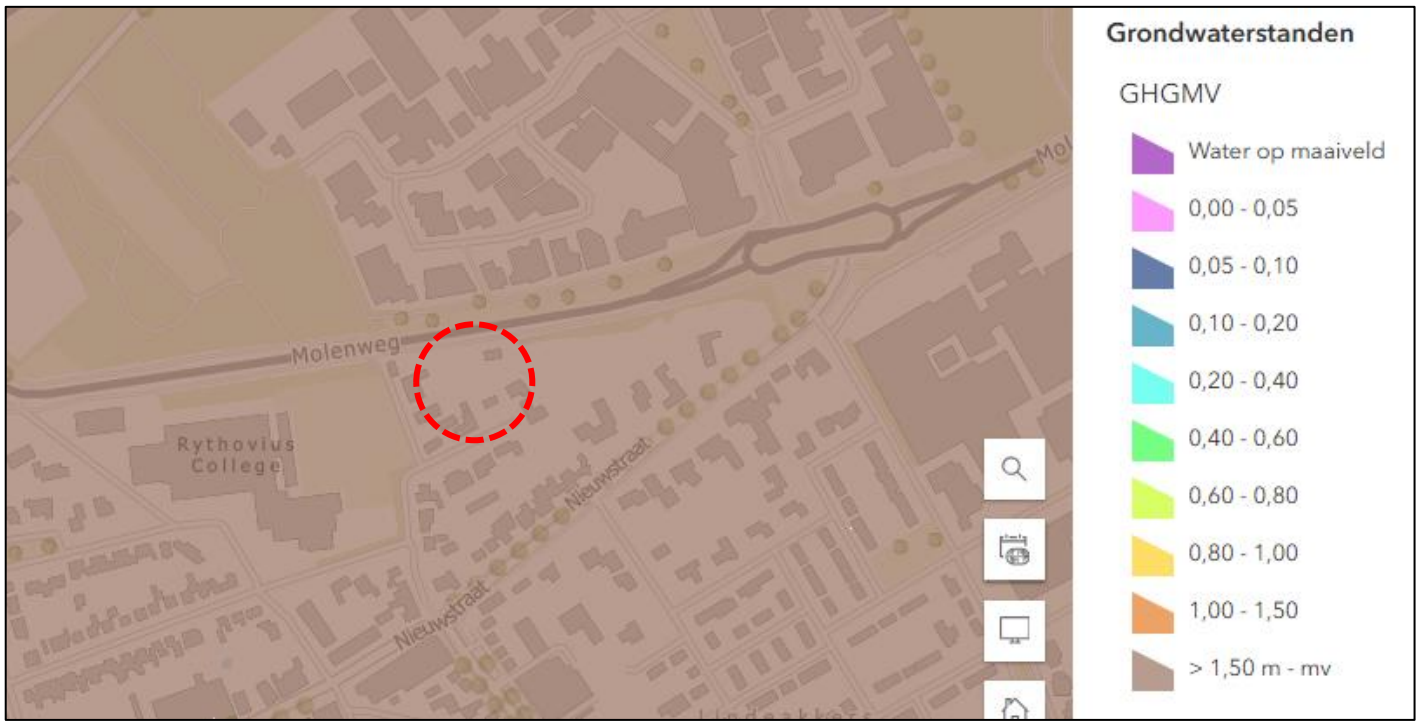
Bodem en grondwater

Volgens de Bodemkaart van Nederland bestaat de bodem ter plaatse van de planlocatie Hoge zwarte enkeerdgronden; ‘lemig fijn zand’, zie onderstaand figuur.



Figuur 14 Uitsnede bodemkaart 1 : 50.000 (bron: bodemdata.nl/basiskaarten)

Verder is er sprake van een hoogste grondwaterstand ter plaatse van tenminste 1,5 meter beneden maaiveld, zie onderstaand figuur.



Figuur 15 GHG bron: https://wdedommel.maps.arcgis.com/apps/mapviewer/index.html (planlocatie is indicatief aangeduid met een rode cirkel)

Waterkwantiteit

Op alle watergangen en sloten binnen het plangebied, die zijn opgenomen in de legger, is de Waterschapsverordening van het waterschap van toepassing. Dit betekent voor de verschillende watergangen het volgende:

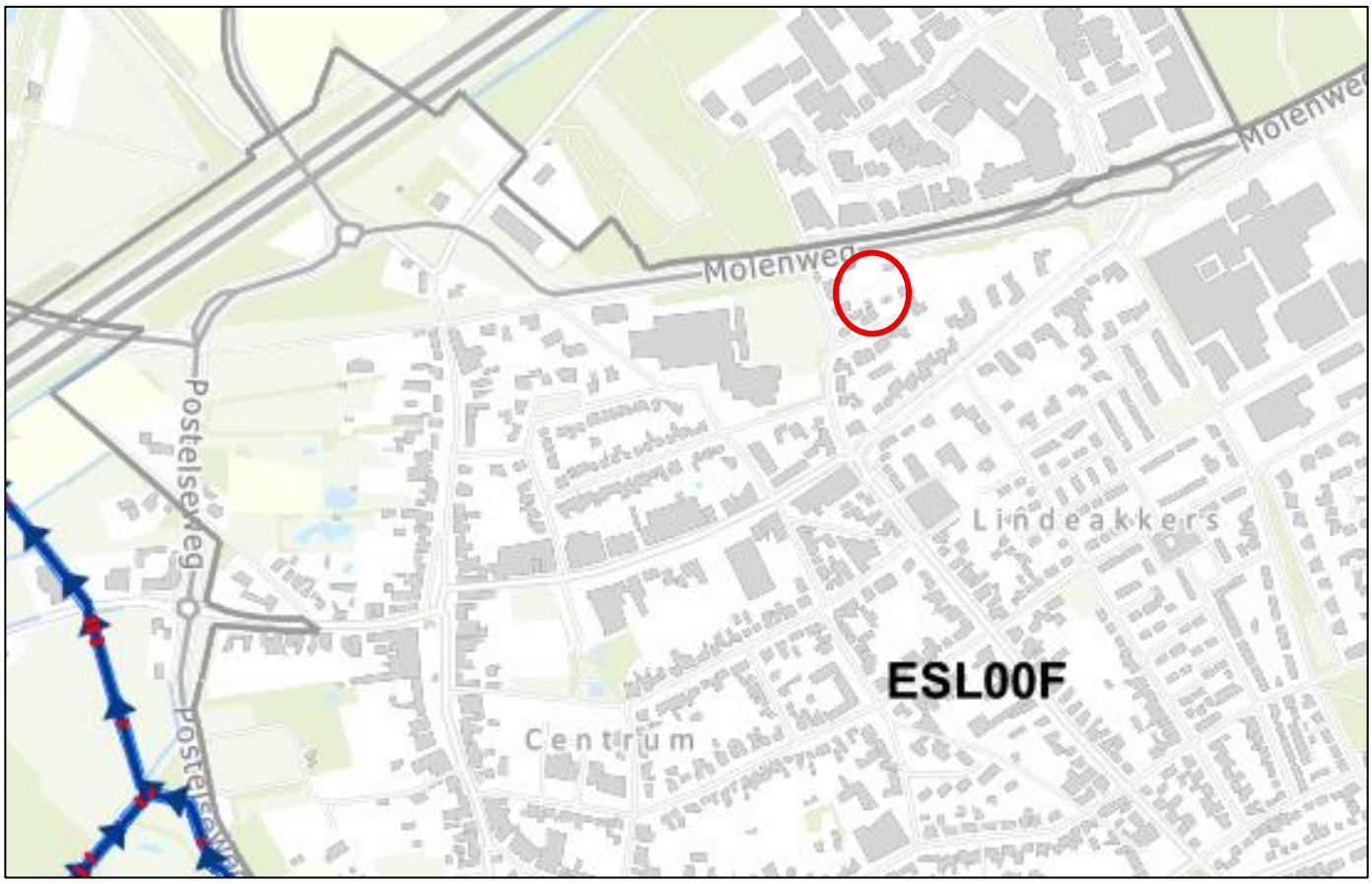
a. waterlopen categorie A: voor deze watergangen geldt dat het waterschap tot 5 m vanaf beide insteken van de watergang randvoorwaarden stelt aan de inrichting om onderhoud aan de watergang mogelijk te houden;
b. waterlopen categorie B: de eigenaren van gronden langs deze watergangen moeten de sloten eenmaal per jaar – in het najaar – schoonmaken. Het waterschap controleert of de sloten goed schoon zijn (= schouwen);
c. voor ingrepen die binnen 5 m vanaf de insteek van waterlopen categorie A plaatsvinden, dient een ontheffing van de keur te worden aangevraagd.

Dit geldt ook voor ingrepen in de waterlopen categorie B en overige watergangen en sloten, zoals het verleggen en dempen van watergangen en het aanbrengen van duikers in watergangen.

Binnen het plangebied zijn geen A-waterlopen met bijbehorende beschermingszone gelegen die zijn opgenomen in de legger van het waterschap. Binnen de planlocatie of in de nabijheid zijn ook geen B-waterlopen gelegen. In het onderstaande is een uitsnede uit de legger van het waterschap opgenomen ter illustratie.

Veiligheid en waterkeringen

Binnen de planlocatie en in de directe omgeving zijn geen waterkeringen gelegen.



Figuur 16 Uitsnede kaart Legger Waterschap Dommel (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

Toekomstige situatie

Algemeen

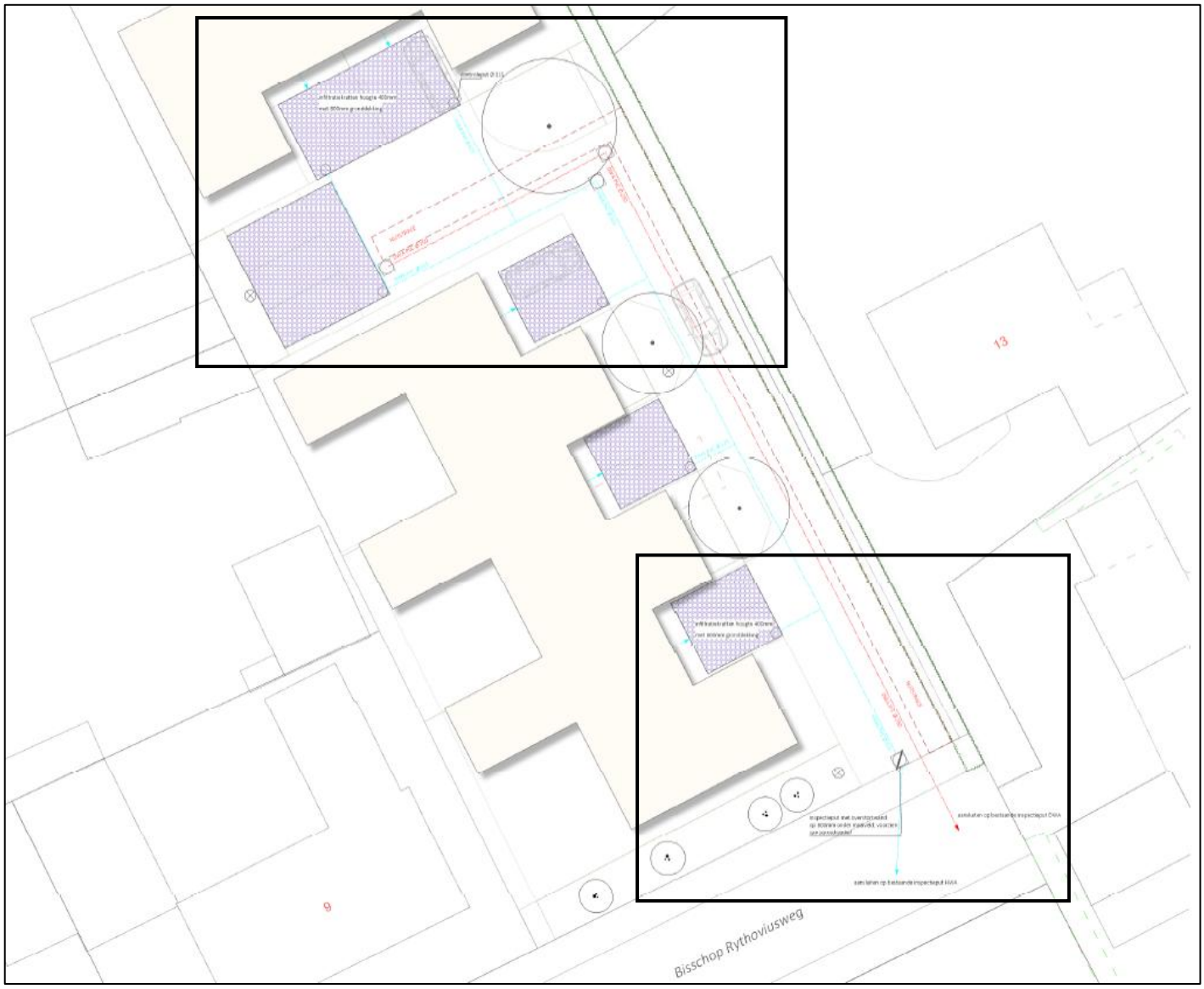
Zoals hiervoor reeds is aangegeven, geldt op grond van het gemeentelijk waterbeleid dat hemelwater op eigen perceel dient te worden verwerkt. Gemeentelijk waterbeleid gaat hierbij uit van nieuw verhard oppervlak. Dit wil zeggen oppervlak wat wordt ontwikkeld, herbouwd of opnieuw wordt aangelegd. Het te slopen oppervlak mag niet van het te compenseren oppervlak worden afgetrokken. Het nieuw verhard oppervlak bestaat in het onderhavige geval, op basis van de beoogde inrichting van de openbare ruimte / inrichtingstekening, globaal uit de volgende plandelen:

-	vijf woningen (hoofdbouw ca. 130 m²);	650 m2
-	3 parkeerplaatsen met grasbeton (= 37,5 m2 x 50% verhard)	18,75 m2
-	54 strekkende meter straat van gemiddeld 6 m breed	324 m2
-	10 parkeerplaatsen bij de woningen	125 m2 +
	Totaal ca.	1.118 m2

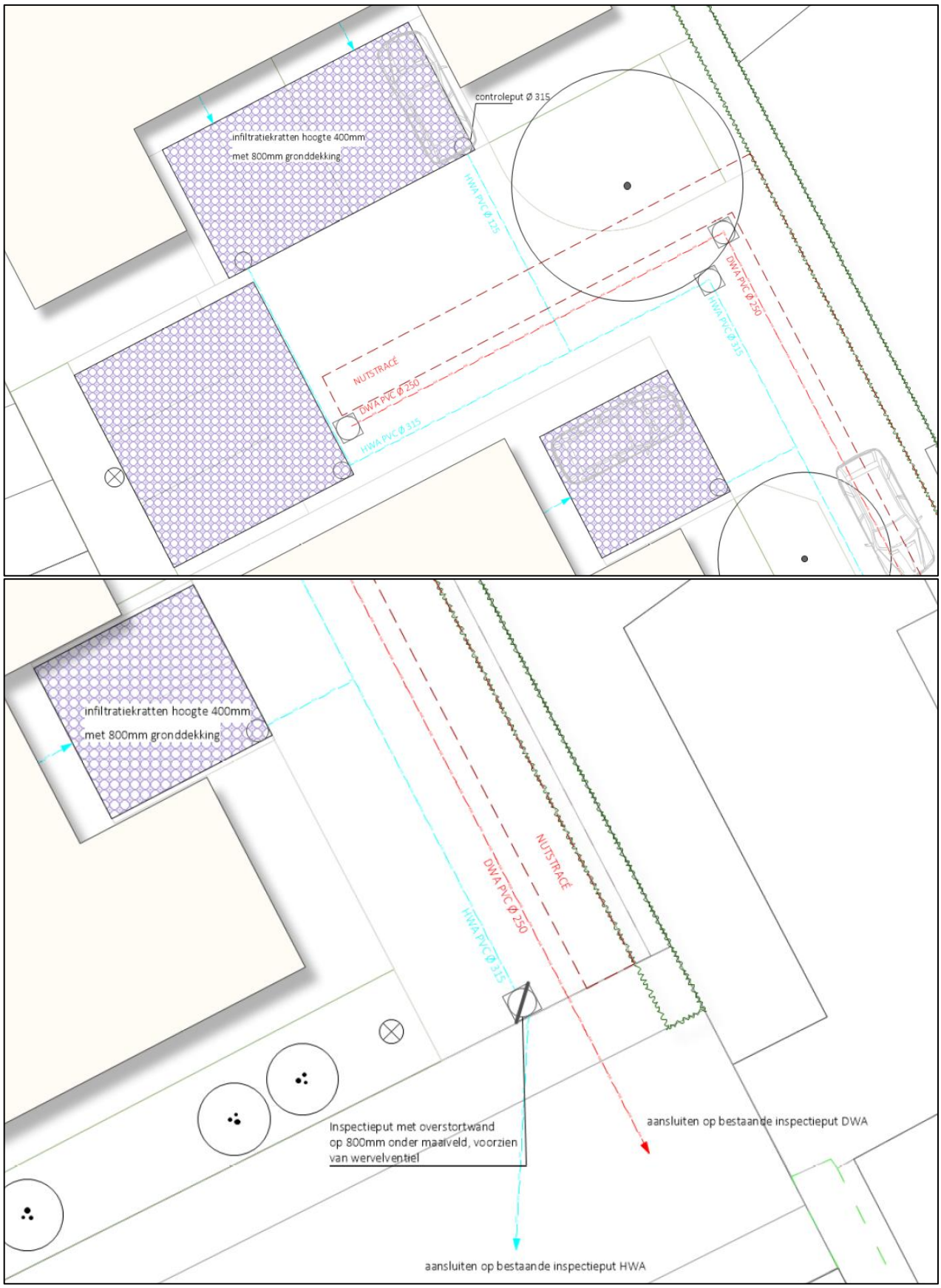
De vereiste compensatie kan berekend worden door het “nieuwe verharde oppervlak” te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m). Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m^3). Benodigde compensatie (in m^3) = Toename verhard oppervlak (m^2) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (m). De benodigde compensatie voor de locatie betreft dus: 1.118 x 1 x 0,06 = 67 m^3.

Bij de aanleg van de infiltratievoorziening is het van belang dat het water boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) kan worden geborgen. Afhankelijk van de situering van de infiltratievoorziening mag deze derhalve een maximale diepte hebben van 140 cm beneden maaiveld. De grondwaterstand staat de bergingscapaciteit dan ook niet in de weg. Binnen de planlocatie is voldoende ruimte om te voorzien in een retentievoorziening boven GHG. Hiervoor

wordt gebruik gemaakt van ondergrondse elementen in de hoedanigheid van infiltratiekratten onder de beoogde (openbare) parkeervoorzieningen, zie onderstaande afbeeldingen. De kratten hebben een hoogte van 40 cm met 80 cm gronddekking. De infiltratiekratten hebben een totale oppervlakte van (1 x 56m² + 5 x 25m² =) 181 m ². De inhoud van de infiltratiekratten bedraagt hierdoor 181 x 0,4 = 72,4 m³. De minimale vereiste is 67 m³. Hierdoor is aangetoond dat er voldoende capaciteit is om het hemelwater gedurende piekbuien op te kunnen vangen.



Figuur 17 Wijze van hemelwaterberging binnen planlocatie



Figuur 18 Wijze van hemelwaterberging planlocatie ingezoomd

Om verdere invulling te geven aan een duurzaam waterbeheer, kan tijdens de uitvoerfase rekening gehouden worden met duurzaam bouwen. In de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen: Woningbouw nieuwbouw, Woningbouw beheer en Utiliteitsbouw is een tweetal maatregelen (S/U237 en S/U444) opgenomen die onder meer betrekking hebben op het verminderen van de emissie van milieubelastende stoffen naar het van daken afgevoerde hemelwater. Bij nieuwbouw wordt geadviseerd gebruik te maken van niet-uitloogbare bouwmaterialen in verband met de waterkwaliteit. Dit houdt in dat toepassing van materialen voor daken, dakgoten en hemelafvoeren zoals zink, koper, lood etc. wordt afgeraden, tenzij de materialen zijn voorzien van een coating. Met het beoogde bouwplan wordt rekening gehouden met het vorenstaande.

Het vanuit het plangebied afkomstige vuilwater zal worden aangesloten op het reeds bestaande, gescheiden stelsel. Het van het verhard oppervlak afstromende hemelwater wordt zoals hiervoor omschreven ter plaatse geïnfiltreerd.

Conclusie
Het omgevingsaspect 'water' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.4 Cultuurhistorie

Toetsingskader
In het Bkl zijn ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Beleid provincie Noord-Brabant
In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

Beleid gemeente Eersel
In de gemeente Eersel dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, omgevingsplannen te worden getoetst aan de gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart welke als laatste is geüpdatet in oktober 2024 (zie figuur in deze paragraaf). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

Beoordeling
Met het plan wordt geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gesloopt, waardoor met zekerheid geconcludeerd kan worden dat geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing verloren gaat als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Uit de cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie alsmede die van de gemeente volgt dat de locatie zich binnen een regio bevindt die is aangemerkt als zijnde een regio van provinciaal cultuurhistorisch belang, te weten de regio de Kempen. Het cultuurhistorische belang van de Kempen wordt als volgt omschreven (in cursief):

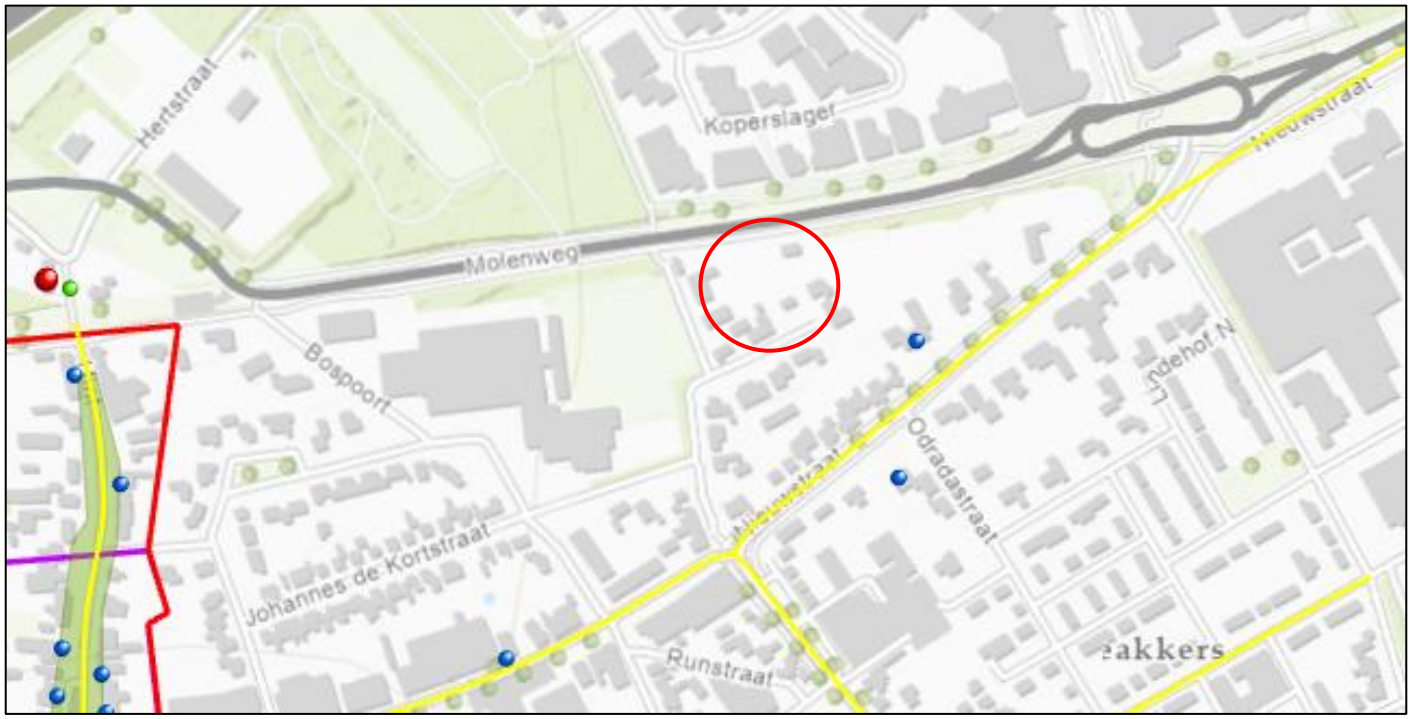
'De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van het gebied zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. Vooral de beekdalen zijn hier en daar buitengewoon goed bewaard gebleven. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige klein-schaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Het beekdallandschap van de Dommel ten zuiden van Eindhoven is aangewezen als Belvederegebied, en is dus één van de meest waardevolle cultuurhistorische landschappen van Nederland'.

Ten aanzien van deze regio van cultuurhistorisch belang is de navolgende ontwikkelstrategie opgenomen (in cursief):

1. Behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio;
2. De cultuurhistorische waarden van de Kempen in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten. Dit geldt in het bijzonder voor de cultuurhistorische landschappen:; "Het Groene Woud" (grotendeels in gebiedspaspoort Meierij);"Dommeldal";"Oud zandlandschap bij Oerle-Knegsel";"Oud zandlandschap Cartierheide" (met omliggende akkercomplexen);"Oud zandlandschap bij Stiphout" (ook deels in gebiedspaspoort Peelrand);"Landgoederenzone ten zuiden van Tilburg" (Gorp en Rovert, De Utrecht, De Hoevens, Het Ooijvaarsnest, Wellenseind; ook deels in gebiedspaspoort Baronie);
3. Het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief (o.a. door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid) van de archeologische landschappen: "Dekzandeiland Moergestel-Hilvarenbeek", "Kempenland", "Keersop-Dommel", "Dekzandeiland Tongelreep-Groote Aa" en "Helmondse Akkers".

Het toevoegen van wooneenheden op een bestaand woonperceel binnen het stedelijk gebied doet, gelet op diens aard en omvang, geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van de Kempen als regio van provinciaal cultuurhistorisch belang. Door rekening te houden met de redelijke eisen van welstand worden passende woningen georiënteerd aan de Bisschop Rythoviusweg gerealiseerd.

Conclusie
Het plan doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden in de omgeving.



Figuur 19 Uitsnede CHW-herziening 2024 kaart Noord-Brabant (planlocatie indicatief aangeduid met een rode cirkel)



Figuur 20 Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart 18 oktober 2024 Eersel (planlocatie indicatief aangeduid met een rode cirkel)

4.5 Archeologie

Toetsingskader

In het Bkl zijn ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

4.5.1 **Gemeentelijk beleid**

Het gemeentelijk archeologiebeleid is vervat in een archeologische verwachtingskaart en beleidskaart. In de toelichting bij de archeologische beleidskaart wordt aangegeven dat het bestemmingsplan (nu Omgevingsplan) het centrale juridische instrument vormt om archeologische monumenten te beschermen. Dat gebeurt door het opnemen van een dubbelbestemming. In het onderstaande is een uitsnede opgenomen van de archeologische beleidskaart.

Beoordeling

Op de archeologische beleidskaart, die deel uitmaakt van de erfgoedverordening, zijn de archeologische (verwachtings)waarden voor het hele gemeentelijk grondgebied in beeld gebracht. Op basis van een analyse van landschappelijke, bodemkundige en archeologische informatie is een vlakdekkende kaart opgesteld. Op de beleidskaart wordt onderscheid gemaakt in 7 categorieën:

I. categorie 1: archeologisch monument;
II. categorie 2: gebied van archeologische waarde;
III. categorie 3: gebied met hoge verwachting (historische kernen en linten);
IV. categorie 4: gebied met hoge verwachting;

V. categorie 5: gebied met middelhoge verwachting;
VI. categorie 6: gebied met lage verwachting;
VII. categorie 7: gebied zonder archeologische verwachting.

In het onderstaande is aanvankelijk een uitsnede van de Interactieve erfgoedkaart: Archeologische verwachtingen- en waardenkaart opgenomen.



Figuur 21 Uitsnede archeologische verwachtingen- en waardenkaart 2021 (planlocatie is indicatief voorzien van een witte omlijning)

Bovenstaande uitsnede laat zien dat de planlocatie is gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachting. Tevens is de planlocatie gelegen op een waardevol esdek/plaggendek. Bovenstaande archeologische verwachtingen- en waardenkaart is vervolgens vertaald in een archeologische beleidskaart. In het onderstaande is een uitsnede van de archeologische beleidskaart opgenomen. Een en ander laat zien dat de planlocatie deels is gelegen binnen categorie 5: Gebied met middelhoge verwachting.



Figuur 22 Uitsnede Archeologische beleidskaart 2021 (planlocatie is indicatief voorzien van een witte omlijning)

Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeester en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit kan in de vorm van het treffen van technische maatregelen, het doen van een opgraving of archeologische begeleiding van werkzaamheden. Daarnaast is een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen. Per categorie gelden ondergrenzen voor wat betreft de oppervlakte en diepte van de verstoring. Voor verstoringen met een beperkt oppervlak of een beperkte verstoringsdiepte is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De ondergrenzen variëren, overeenkomstig het erfgoedplan, per dubbelbestemming of categorie.

Op basis van het huidige Omgevingsplan is voor de planlocatie de archeologische bestemming ‘Waarde – Archeologie 4.2’ toegekend. Hierbij is bepaald dat er bij bodemingrepen, niet dieper dan 50 cm onder maaiveld én met een omvang van minder dan 500 m² in gebieden met een hoge archeologische verwachting, geen verplichting tot archeologisch onderzoek geldt.

Het plan voorziet in het toevoegen van vijf wooneenheden waarbij bodemingrepen en nieuwbouwwerkzaamheden plaatsvinden welke de ondergrens van 500 m² overschrijdt. Dit maakt dat archeologisch onderzoek verplicht is. Hiertoe heeft initiatiefnemer een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgezet. Een rapportage hiervan is opgenomen als separate bijlage bij deze onderbouwing. Het advies dat hier uit voort komt is als volgt:

‘’Het plan omvat de bouw van vijf nieuwe woningen met een gezamenlijke oppervlakte van circa 630 m². Uit het veldonderzoek blijkt dat er een grote kans is op het aantreffen van archeologische vindplaatsen uit de periode Neolithicum tot en met Vroege Middeleeuwen. De archeologisch relevante laag, namelijk de top van het dekzand, is aangetroffen op een diepte van 80 tot 110 cm

onder het maaiveld (30,6–30,0 m +NAP). Wanneer rekening wordt gehouden met een buffer van 30 cm, vormen grondwerkzaamheden die dieper gaan dan 50 cm onder het maaiveld een potentieel risico voor aanwezige archeologische resten.

Om deze reden wordt geadviseerd om, zodra bodemverstoringen dieper dan 50 cm gepland zijn, een aanvullend inventariserend veldonderzoek (IVO-P) uit te voeren volgens protocol 4003. Dit onderzoek bestaat uit een karterende en een waarderende fase, en kan na de bovengrondse sloop van de schuur plaats te vinden door middel van proefsleuven. Voor het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen (PVE) nodig, dat op voorhand door de bevoegde overheid moet worden beoordeeld en goedgekeurd.''

Namens initiatiefnemer is het conceptrapport beoordeeld door archeologisch adviseur dr. R. Isarin. Daarbij is opgemerkt dat, behoudens boring 3, geen duidelijk ontwikkeld podzolprofiel is aangetroffen, terwijl op een dekzandrug doorgaans een goed ontwikkeld podzol mag worden verwacht. Volgens deze beoordeling wijst het grotendeels ontbreken van een podzolprofiel erop dat de kans op een behoudenswaardige vindplaats binnen het plangebied beperkt is.Het rapport van Transect bevat een onderbouwd advies conform de geldende KNA-protocollen en is richtinggevend voor de verdere besluitvorming. Het is aan het bevoegd gezag om, mede op basis van het rapport en de ontvangen reactie, een afgewogen besluit te nemen over de noodzaak van eventueel vervolgonderzoek in het kader van de vergunningverlening.

Conform de Erfgoedwet geldt te allen tijde een meldingsplicht indien tijdens de werkzaamheden onverwacht archeologische vondsten worden gedaan.

Conclusie
Het aspect ‘archeologie’ staat vooralsnog niet in de weg aan de beoogde ontwikkeling waarbij de gemeente Eersel eventuele voorwaardelijke verplichting in de omgevingsvergunning kan opnemen.

4.6 Bedrijven- en milieuzonering

Toetsingskader
Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige functies (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-handreiking) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: ‘rustige woonwijk/rustig buitengebied’ en ‘gemengd gebied’.

4.6.1 **Beoordeling omgevingstype**

Rondom de planlocatie is sprake van een mengeling van functies. Op korte afstand is een bedrijventerrein en middelbare school aanwezig. Verder is er sprake van bedrijvigheid aan huis bij woningen in de directe omgeving. Vanwege diverse uiteenlopende functies in de omgeving van de planlocatie en de ligging nabij drukke wegenstructuren, laat de ligging van de planlocatie zich conform de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering typeren als gemengd buitengebied.

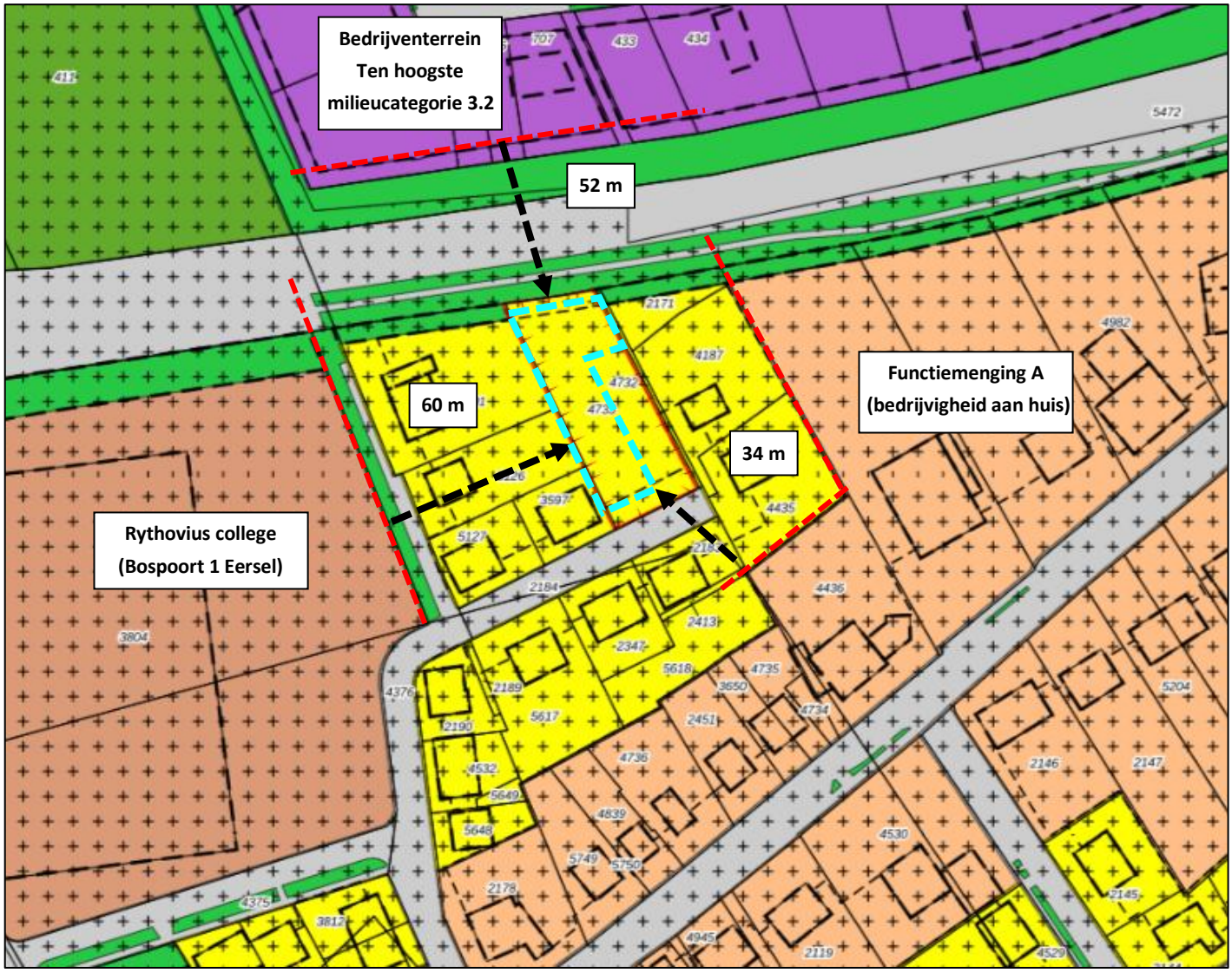
4.6.2 **Gevoelig object**

Het plan betreft het toevoegen van vijf wooneenheden. Gelet hierop is er sprake van in totaal vijf gevoelige functies én geen milieubelastende functie. Hierdoor dient inzichtelijk gemaakt te worden of binnen de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en of het plan een beperking tot gevolg heeft voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijvigheid.

4.6.3 **Omliggende bedrijvigheid**

Bedrijvigheid in de directe omgeving van de planlocatie betreft onder meer:

Adres	**Type bedrijvigheid**	**Milieucategorie**	**Grootste richtafstand (mét verlaging één afstandsstap)**	**Feitelijke afstand**
Nieuwstraat	Bedrijvigheid aan huis	1	0 meter	34 meter
Koperslager	Bedrijventerrein	3.2	50 meter	52 meter
Bospoort 1 Eersel	Middelbare school	2	10 meter	60 meter



Figuur 23 Ligging planlocatie ten opzicht van bedrijvigheid in de directe omgeving (beoogd woonvlak is indicatief voorzien van een blauwe omlijning)

4.6.4 Woon- en leefklimaat

Op basis van voorgaande paragraaf kan geconcludeerd worden dat voldaan wordt aan de richtafstanden. Gezien het bovenstaande mag worden aangenomen dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.6.5 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

Gezien het bovenstaande mag worden aangenomen dat omliggende bedrijven niet worden gehinderd in hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden.

4.6.6 Milieubelastende activiteiten

Binnen het plangebied vinden in de beoogde situatie geen milieubelastende activiteiten plaats.

4.7 Geur (door veehouderijen)

Toetsingskader

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;
- Afstandeisen;
- Randvoorwaarden.

Volgens artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. Er moet worden aangetoond dat het initiatief geen negatief effect heeft op de volksgezondheid. Een beoordeling van de effecten op de gezondheid doet zich met name voor bij de ontwikkeling van of in de buurt van veehouderijen, boom- en fruitteelt en hoogspanningsverbindingen. In deze paragraaf wordt het initiatief aan deze aspecten getoetst.

Bij dit initiatief is geen sprake van een ontwikkeling in de buurt van veehouderijen, boom- en fruitteelt en hoogspanningsverbindingen. De dichtstbijzijnde veehouderijbedrijf met een geur/fijnstof emissiefactor is op een ruime afstand van circa 1,5 kilometer gelegen, dit betreft de varkenshouderij aan Grote Aardweg 9 te Eersel. De dichtstbijzijnde boom- en fruitteeltbedrijf is gelegen op meer dan 50 meter afstand. De dichtstbijzijnde hoogspanningslijnen zijn gelegen op ruim 1,2 kilometer afstand.

Vanwege de dichterbij gelegen woningen tussen de veehouderijbedrijven en onderhavige planlocatie, zullen de nieuwe toe te voegen wooneenheden geen extra beperking vormen voor de bestaande veehouderijbedrijven. Daarnaast zijn binnen een afstand van 100 meter (richtafstand bebouwde kom) van de planlocatie geen bedrijven gelegen met dieren waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, hierdoor kan met zekerheid gesteld worden dat omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

Volledigheidshalve kan op basis van de geurkaart met de achtergrondbelasting opgesteld door de ODZOB (peildatum juni 2023) afgeleid worden dat op de planlocatie sprake is van een achtergrondbelasting minder dan 3 ouE/m³, zijnde ‘zeer goed’ en daarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, zie onderstaande afbeelding.



Figuur 24 Kaart achtergrondbelasting planlocatie (bron: ODZOB, peildatum juni 2023) (planlocatie is indicatief voorzien van rode omlijning)

Conclusie
Er is geen sprake van belemmeringen voor veehouderijen in de omgeving van het plangebied. Tevens is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect 'geur'. Wat betreft het omgevingsaspect 'gezondheid' is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.8 Beschermen van de gezondheid en van het milieu

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.4 instructieregels voor het beschermen van de gezondheid en van het milieu. Een omgevingsvergunning voor een bopa kan alleen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbij moet de kwaliteit van de fysieke leefomgeving worden gewaarborgd. Dit vereist een brede belangenafweging waarbij ook het belang van de gezondheidsbescherming en gezondheidsbevordering wordt afgewogen. Gezondheid is een containerbegrip waar veel thema's samenkomen. Het gaat hierbij om thema's die in hoofdstuk 5 van het Bkl expliciet zijn genoemd, zoals geluid, geur en bodem die van invloed kunnen zijn op de gezondheid.

4.8.1 **Endotoxinen (varkens- en pluimveehouderijen)**

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM10 in Nederland. Dit geëmitteerde 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 relevante component 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 1.0' opgesteld. Inmiddels is ook de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 vastgesteld. Deze handreiking verwijst op zijn beurt weer naar de notitie die inhaakt 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.

De rekentabel hanteert enkel afstanden ten aanzien van varkens- of pluimveehouderijen. Op basis van deze rekentabel volgt dat bij afstanden van meer dan 200 meter, overschrijdingen van de advieswaardes voor endotoxinen bij varkenshouderijen (tot circa 1.400 kg PM10/jaar, dus bedrijven met een zeer hoge fijnstof-uitstoot), niet meer voorkomen. Bij grootschalige pluimveehouderijen is deze afstand, afhankelijk van de bedrijfsomvang, het type pluimvee en de uitstoot, circa 300 – 650 meter.

Beoordeling
Binnen een afstand van 650 meter van de planlocatie bevindt zich geen pluimveehouderij. Binnen een afstand van 200 meter van het plangebied is ook geen varkenshouderij gelegen. Gelet hierop kan worden geconcludeerd dat binnen de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gelet op endotoxine.

4.8.2 **Geitenhouderijen**
Het VGO-III onderzoek heeft geen direct causaal verband aangetoond tussen de afstand tot geitenhouderijen en gezondheidsklachten zoals longontsteking. Hoewel er statistisch een verhoogd risico op longontsteking is vastgesteld bij omwonenden binnen een straal van 2 kilometer van een geitenhouderij, is de exacte oorzaak hiervan nog niet volledig verklaard.

Er zijn verschillende mogelijke verklaringen voor deze bevinding, waaronder blootstelling aan micro-organismen in de stallucht of indirecte factoren zoals het woongedrag en de algemene gezondheidstoestand van bewoners in agrarische gebieden. Het onderzoek toont dus wel een verband (correlatie), maar kan niet met zekerheid stellen dat de nabijheid van een geitenhouderij de directe oorzaak is van de verhoogde kans op longontsteking.

Voor een kleiner zorginitiatief betekent dit dat er een verhoogde waakzaamheid nodig is bij de locatiekeuze, maar dat er geen absoluut verbod geldt op vestiging binnen 2 kilometer van een geitenhouderij. Wel wordt aangeraden om eventuele toekomstige onderzoeksresultaten mee te nemen in het beleid en preventieve maatregelen te overwegen om de gezondheid van bewoners te beschermen.

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

Beoordeling
De dichtstbijzijnde geitenhouderij is gelegen op een afstand van ruim 2 kilometer. Hierdoor wordt er voldaan aan de richtlijnafstand van 2 kilometer en zijn er geen extra gezondheidsrisico's ter plaatse van de beoogde woningen. Verder dient opgemerkt te worden dat tussen de planlocatie en de nabijgelegen geitenhouderijen reeds meerdere (burger)woningen zijn gelegen, waardoor de geitenhouderijen eerder in (mogelijk toekomstige) ontwikkelingen wordt gehinderd.

Verder is ten aanzien van overige milieuaspecten zoals geur en fijnstof is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat zolang nog niet duidelijk is waardoor het verhoogde risico bij geitenhouderijen ontstaat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.8.3 **Spuitzones**

In de directe omgeving van het initiatief is het mogelijk om gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken. Derhalve dient getoetst te worden of hierdoor wel een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Er is geen vigerend beleid om dit te toetsen. Uit jurisprudentie van de Afdeling volgt dat zij een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 23 juni 2004 (ECLI:NL:RVS:2004:AP3436). Deze vuistregel wordt tot op heden toegepast door de Afdeling in haar jurisprudentie. Een afstand kleiner dan 50 meter kan ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Zo werd in een uitspraak van 14 mei 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1179) een afstand van 10 meter aanvaardbaar geacht. In de hierboven reeds aangehaalde uitspraak van 20 december 2017 stelde de Afdeling dat een afstand van 17 meter voldoende mogelijkheden biedt om maatregelen te treffen die de spuitzone verkleinen. Verder is de afdeling in een uitspraak van 22 november 2023 (ECLI:NL:RVS:2023:4331) tevens tot de conclusie gekomen dat een afstand van 17 meter voldoende mogelijkheden biedt om maatregelen te treffen die de spuitzone verkleinen.

Argumenten voor het toestaan van een kleinere afstand kunnen zijn:

- De wet- en regelgeving waaraan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen moet voldoen:
- Verplichting tot gebruik van driftbeperkende technieken.
- Verplichting tot gebruiken gewasbeschermingsmonitor.
- De wijze van teelt:
- Teelt in de open lucht of containerteelt.
- Vollegrondsteelt of bomen- of fruitteelt.
- Feitelijke omstandigheden:
- Fysieke beperkingen reikwijdte spuitnevel (bomenrijen, heggen, etc.).

Wanneer de situatie nabij de planlocatie locatie-specifiek in ogenschouw wordt genomen, wordt tot de conclusie gekomen dat het plangebied niet is gelegen binnen een afstand van 50 meter met agrarische gronden waar gewasbeschermingsmiddelen bedrijfsmatig kunnen worden gebruikt. Gezien deze omstandigheden kan geconcludeerd worden dat er, voor wat betreft de spuitzone, een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden binnen het plangebied.

Conclusie

Het aspect gezondheid staat niet in de weg aan het plan.

4.9 Kwaliteit van de buitenlucht

Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;

- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering komt het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook te vervallen.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO2 en PM10 niet hoger is dan 1,2 ug/m3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

4.9.1 Standaardgevallen niet in betekende mate luchtkwaliteit (artikel 5.54 Bkl)

De beoogde situatie is objectief te kwantificeren als een van de ‘standaardgevallen NIBM’. Op basis van de meest actuele kaarten van NO2, PM10 en PM2,5 is er geen sprake van een overschrijding van de waarden die aanvaardbaar worden geacht. De gemeente Eersel is dan ook niet aangewezen als een “aandachtsgebied” voor NO2 en/of PM10.

In artikel 5.54 van het Bkl is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

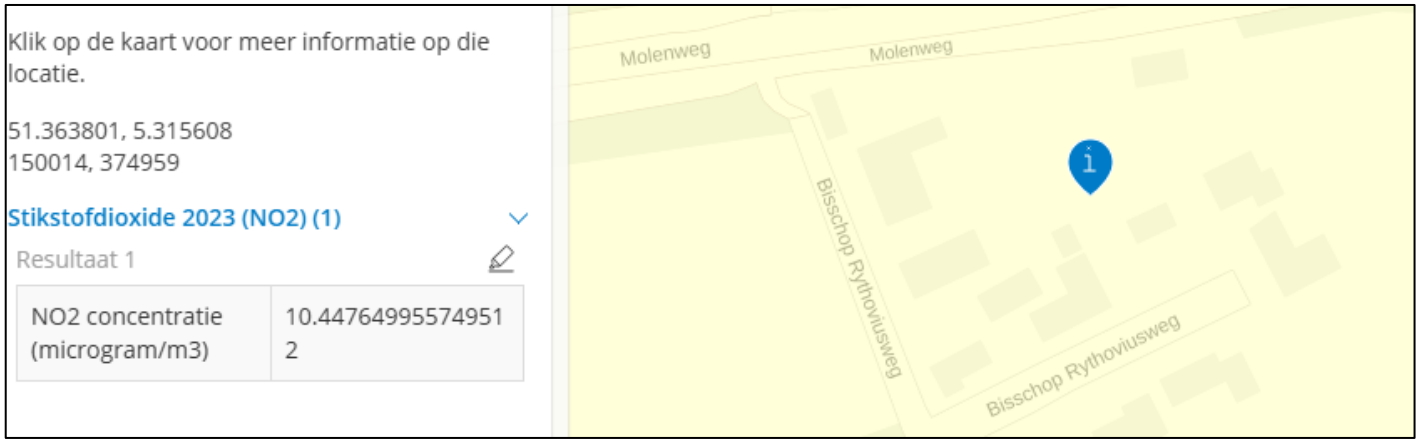
Beoordeling

Als het plan wordt afgezet tegen de komst van 1.500 woningen met één ontsluitingsweg kan worden aangenomen dat een en ander niet in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging.

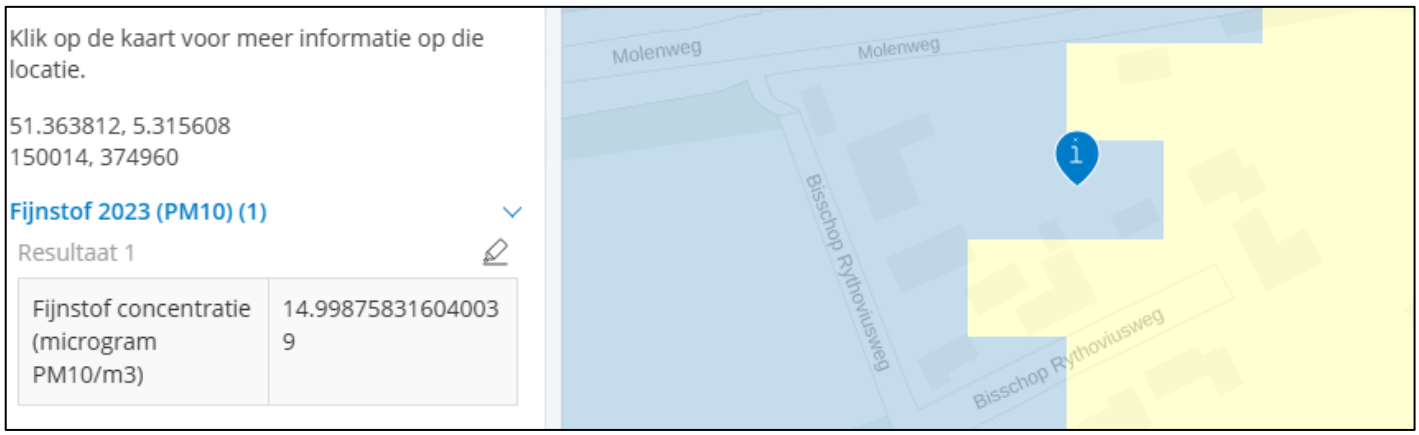
4.9.2 Blootstelling aan verontreiniging

In paragraaf 2.2.1.1 zijn in het Bkl omgevingswaarden opgenomen die als richtlijn gelden voor de luchtkwaliteit. Voor onderhavig plan wordt getoetst aan de concentraties van NO2, PM10 en PM2,5.

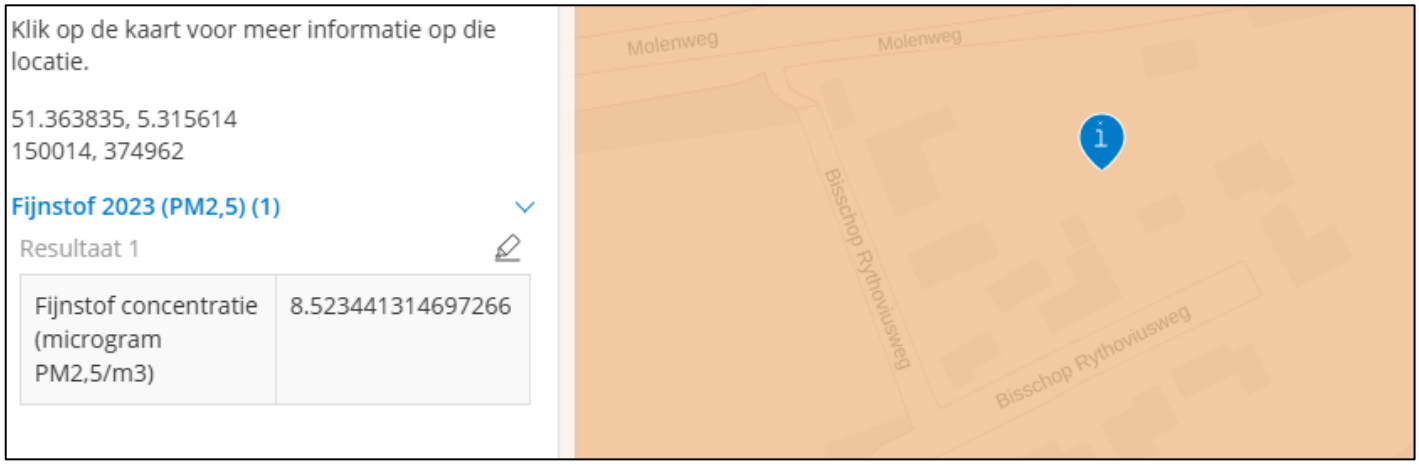
Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van NO2, PM10 en PM2,5 en ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer (peiljaar 2023).



Figuur 25 Uitsnede https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten (NO2-2023) (voorgestelde woningen zijn indicatief voorzien van een blauwe marker)



Figuur 26 Uitsnede https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten (PM10-2023) (voorgestelde woningen zijn indicatief voorzien van een blauwe marker)



Figuur 27 Uitsnede https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten (PM2,5-2023) (voorgestelde woningen zijn indicatief voorzien van een blauwe marker)

Gelet op bovenstaande uitsneden is ter plaatse van de planlocatie sprake van een jaargemiddelde concentraties NO2, PM10 en PM2,5 en die ver onder de grenswaarden blijven. Immers, de jaargemiddelde concentratie van N02 binnen de planlocatie bedraagt circa 10,45 µg/m³, waar de ten hoogste toelaatbare concentratie van 30 µg/m³ als kalenderjaargemiddelde geldt. Verder bedraagt de jaargemiddelde concentratie PM 10 circa 15,0 µg/m³ en PM 2,5 circa 8,52 µg/m³, waar de ten hoogste toelaatbare concentratie van PM 10 en PM 2,5 40 µg/m³, respectievelijk 25 µg/m³, bedraagt.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat het plan in het kader van luchtkwaliteit geen bezwaar is.

4.10 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Toetsingskader
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. 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 gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullings-

besluit 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.

Beoordeling
In paragraaf 4.6 vindt een nadere toetsing plaats aan geluid afkomstig vanuit industrieterreinen en andere bedrijvigheid. Verder bevindt het plangebied zich op dermate ruime afstand van een spoorweg dat van enige geluidhinder afkomstig vanuit spoorwegen geen sprake is. Dit maakt dat in deze paragraaf enkel inzicht wordt gegeven in het aspect wegverkeerslawaai.

Het plan gaat gepaard met het toevoegen van geluidsgevoelig gebouwen op grond van het Bkl voor geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen.

Ten aanzien van de geluidsbelasting afkomstig van de Molenweg alsmede de Bisschop Rythoviusweg heeft initiatiefnemer een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai laten uitvoeren. Een rapportage hiervan is als separate bijlage bij deze onderbouwing opgenomen. Hierbij is de conclusie als volgt:

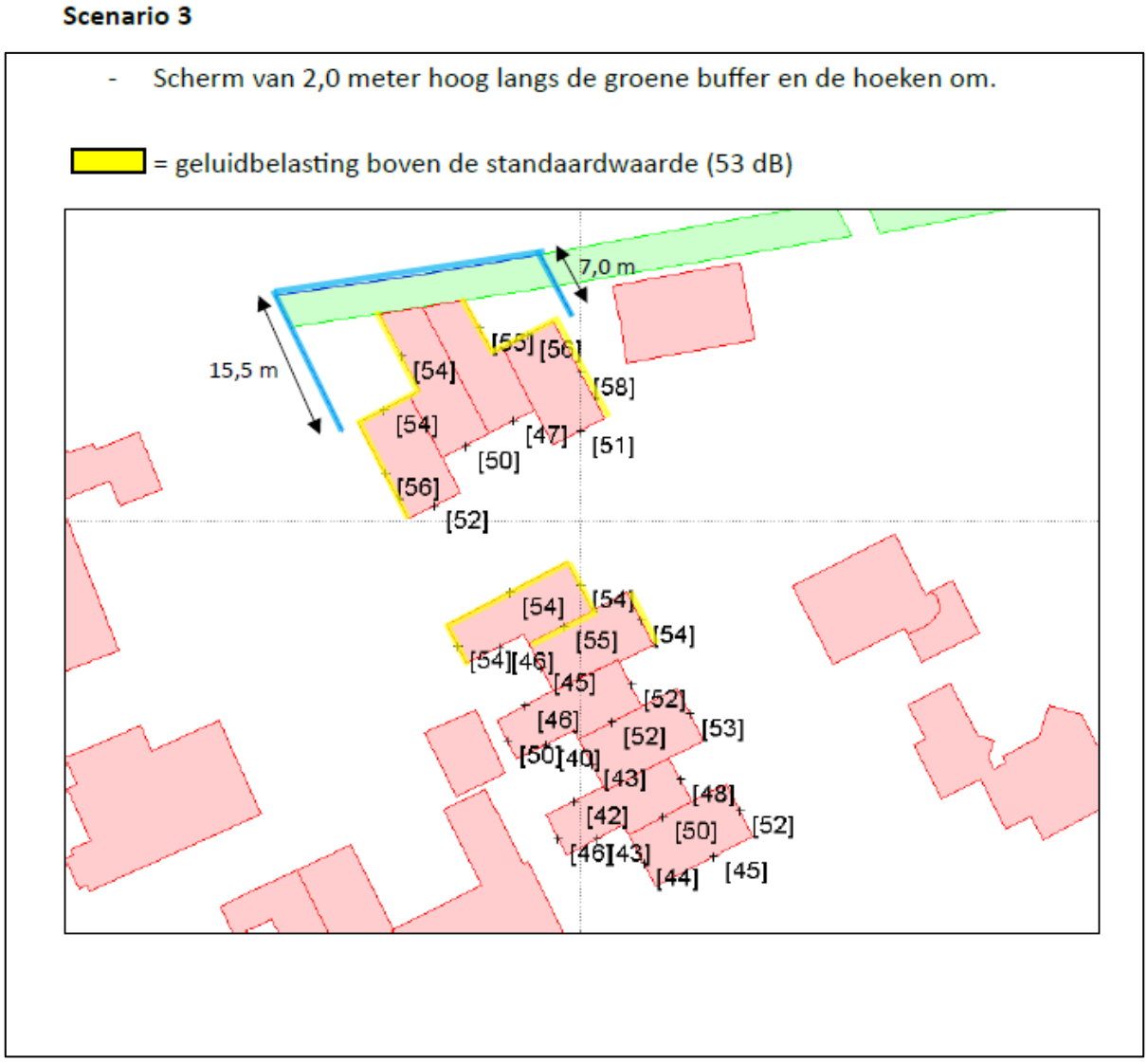
Er wordt voldaan aan de grenswaarde voor zowel gemeentewegen als rijkswegen maar niet aan de standaardwaarde. Het gezamenlijk geluid is maximaal 66 dB. Conform het Besluit bouwwerken leefomgeving worden in deze situatie eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Wanneer de standaardwaarde wordt overschreden, moet voor de nieuwe woningen worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in artikel 4.103 van het Bbl. De minimaal vereiste geluidwering is het verschil tussen het gezamenlijk geluid en 33 dB.

Bij het overschrijden van de standaardwaarde dient het belang van het beschermen van de gezondheid door een geluidluwe gevel te worden betrokken. Deze zijn aanwezig bij alle woningen. Grenzend aan deze geluidluwe gevels bevinden zich de geluidluwe buitenruimten.

In onderhavige situatie wordt een minimale gevelgeluidwering van 33 dB vereist. Uitgaande van standaard spouwmuur of steens binnenblad met een HSB buitenblad, HR++ beglazing dan wel of niet gecombineerd met een gebalanceerd ventilatiesysteem wordt een geluidwering van minimaal 33 dB behaald.

Ondanks dat de grenswaarde nergens wordt overschreden, laat het akoestisch onderzoek ook zien dat ter plaatse van enkele gevels nabij de Molenweg de standaardwaarde voor wegverkeerslawaai wel wordt overschreden. In overleg met de gemeente Eersel is daarom een aantal varianten met een akoestisch scherm onderzocht. Een rapportage van deze variantenstudie is als bijlage bij deze onderbouwing opgenomen. Uit deze studie blijkt dat ook met inzet van de onderzochte schermvarianten de standaardwaarde formeel niet volledig kan worden bereikt.

Echter uit de berekeningen blijkt dat met name variant 3 (scherm parallel aan de Molenweg en deels de hoeken om) leidt tot een aantoonbare afname van de geluidsbelasting ter plaatse van de gevels en in de buitenruimte, zie onderstaande afbeelding. Door plaatsing van een geluidsscherm wordt de geluidsbelasting als veel beter aanvaardbaar aangemerkt. Een zo optimaal mogelijk woongenot draagt bij aan een zorgvuldige en kwalitatieve ruimtelijke inpassing van het initiatief.
Hoewel de reductie in absolute zin beperkt is uitgedrukt in decibellen, dient te worden benadrukt dat geluid een logaritmische grootheid betreft. Een ogenschijnlijk beperkte reductie kan in de praktijk wel degelijk bijdragen aan een merkbare verbetering van het akoestisch woonklimaat, met name in de beleving van de buitenruimte.



Figuur 28 Resultaten geluidsbelasting akoestisch scherm - scenario 3

Conclusie

Het aspect geluid met betrekking tot wegverkeerslawaai staat, mede met de realisatie van een geluidsscherm, het plan niet in de weg.

4.11 Trillingen

Toetsingskader

Het onderdeel Trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplan-activiteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

Beoordeling

De planlocatie bevindt zich op aanmerkelijk ruime afstand van een spoorweg. Derhalve kan een nadere toetsing aan het aspect trillingen achterwege blijven in de onderhavige onderbouwing en kan worden aangenomen dat binnen de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect trillingen.

Conclusie

Onderhavig plan heeft met zekerheid geen mogelijk negatief effect tot gevolg.

4.12 Ladder voor duurzame verstedelijking

Hoofstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.5.4 de ladder voor duurzame verstedelijking. Het oogmerk van dit thema is het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g van het Bkl is het enige artikel in deze paragraaf en heeft de titel ‘zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand’.

Toetsingskader

De Ladder voor duurzame verstedelijking (vaak kortweg aangeduid als Ladder) is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan. Dit motiveringsvereiste is gericht op zorgvuldig ruimtegebruik en houdt in dat in de toelichting bij een ruimtelijk besluit dat ‘een nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het ruimtelijk besluit de ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Een stedelijke ontwikkeling wordt daarbij gedefinieerd als ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’. Onder andere stedelijke voorzieningen wordt het volgende verstaan: onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure.

Beoordeling

<u>Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling</u>

Met de onderhavige ontwikkeling worden vijf woningen toegevoegd. Met betrekking tot de beoogde komst van vijf woningen dient opgemerkt te worden dat uit de jurisprudentie die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de ladder blijkt dat de Afdeling een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling ten aanzien van woningbouwplannen geoordeeld dat de realisatie van 1 woning (AbRvS 14 januari 2014, nr 201308263/2/R4), 4 woningen (AbRvS 27 augustus 2014, nr. 201311233/1/R4) of 6 woningen, waarvan 3 rechtstreeks bestemd en 3 eerst na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid (Vz AbRvS 4 juni 2014, nr. 201401129/1/R4), niet zijn aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Verder laat relevante jurisprudentie van de Afdeling zien dat de ondergrens om iets aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in beginsel bij 12 woningen ligt (AbRvS, 16 september 2015, 201501297/1/R4). Nu het plan ‘slechts’ gepaard gaat met de toevoeging van vijf burgerwoningen is een en ander, gelet op bovenstaande uiteenzetting van relevante jurisprudentie, niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

Conclusie
Geconcludeerd wordt dan ook dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en daardoor de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is op deze ontwikkeling.

4.13 Mobiliteit en parkeren

4.13.1 **Mobiliteit**

Ten behoeve van de realisatie van vijf kleinschalige patiowoningen aan de Bisschop Rythoviusweg te Eersel is het noodzakelijk om de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van verkeer en leefkwaliteit in beeld te brengen. Conform artikel 4.19 Omgevingswet vormt het toetsen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) een cruciaal onderdeel van de ruimtelijke motivering. Hierbij worden onder andere de aspecten verkeersgeneratie, verkeersafwikkeling, verkeersveiligheid en het woongenot van omwonenden beoordeeld.

Het betreft een herinrichting binnen de bestaande bebouwde kom, waarbij de nieuwe woonfunctie aansluit op het bestaande woonmilieu en geen nieuwe gebiedsontsluitende functie introduceert. De verkeerskundige effecten blijven daardoor beperkt. In deze motivering wordt dit nader onderbouwd.

Voor een vrijstaande woning gelegen binnen ‘weinig stedelijk’ gebied en ‘rest bebouwde kom’ geldt conform de geldende kerncijfers een verkeersgeneratie van gemiddeld 8,2 verkeersbewegingen per etmaal. Dit betekent een totaal aan verkeersbewegingen van maximaal (5 x 8,2 =) 41 verkeersbewegingen per etmaal.

Dit betreft zowel inkomende als uitgaande ritten. De verkeersgeneratie is voor een ontwikkeling van deze schaal zeer gering en leidt niet tot significante belasting van de omliggende infrastructuur. Ook zijn er geen functies voorzien die extra verkeer aantrekken (zoals zorgfuncties, commerciële voorzieningen of intensieve logiesfuncties).

Uit de provinciale kaart ‘Staat van de Mobiliteit Brabant’ blijkt dat de verkeersintensiteiten op de relevante doorgaande weg, Nieuwstraat / Willibrorduslaan, circa 3.740 motorvoertuigbewegingen per etmaal bedragen. Deze weg vormt de primaire verkeersroute waarop de nieuwe woningen, via de Bisschop Rythoviusweg, zullen afwikkelen. De bijdrage van 41 mvt/etmaal aan een weg met 3.740 mvt/etmaal komt neer op een relatieve toename van slechts circa 1,1%. Dit ligt ruim onder de grens waarbij verkeerseffecten visueel of akoestisch merkbaar worden in de omgeving. In verkeerskundige zin geldt een toename van minder dan 5% doorgaans als praktisch verwaarloosbaar, omdat deze binnen natuurlijke dagelijkse fluctuaties van verkeersvolumes valt.

De Bisschop Rythoviusweg is een 30-km-erftoegangsweg met een verblijfsfunctie. Dergelijke wegen kennen geen harde capaciteitsgrenzen zoals gebiedsontsluitingswegen. Uit verkeersrichtlijnen blijkt dat dergelijke wegen zonder problemen meer dan 2.000 mvt/etmaal kunnen verwerken zonder dat het functionele karakter verandert. De huidige verkeersdruk ligt ruim onder deze waarde. De toevoeging van 41 verkeersbewegingen per etmaal vormt daarom geen knelpunt voor de afwikkeling of doorstroming.

Verkeer van woningen kent een natuurlijke spreiding over de dag. Het merendeel van de ritten vindt plaats buiten de spitsperioden. Hierdoor ontstaat geen verkeersconcentratie of piekbelasting bij aansluitingen op de Nieuwstraat/Willibrorduslaan. De omliggende straten beschikken over voldoende breedte en overzicht. De aansluitende kruispunten hebben geen capaciteitsproblemen en de geringe toename aan verkeer veroorzaakt geen merkbare extra wachttijden. De verkeersafwikkeling blijft daarmee soepel en veilig.

Het gebied kent een 30-km-inrichting, waarbij voetgangers en fietsers prioriteit hebben. De beperkte verkeersgroei leidt niet tot verandering in rijsnelheden, weginrichting of het verkeersbeeld. De overzichtelijkheid en het veilige karakter van het woongebied blijven volledig behouden. Er worden geen nieuwe kruispunten of uitritten geïntroduceerd

die de verkeerssituatie complexer maken. Ook worden er geen functies toegevoegd die piekverkeer of afwijkende voertuigbewegingen genereren (zoals bestelverkeer of zwaar verkeer). De ontwikkeling blijft daardoor volledig passend binnen het bestaande verkeersveiligheidsniveau.

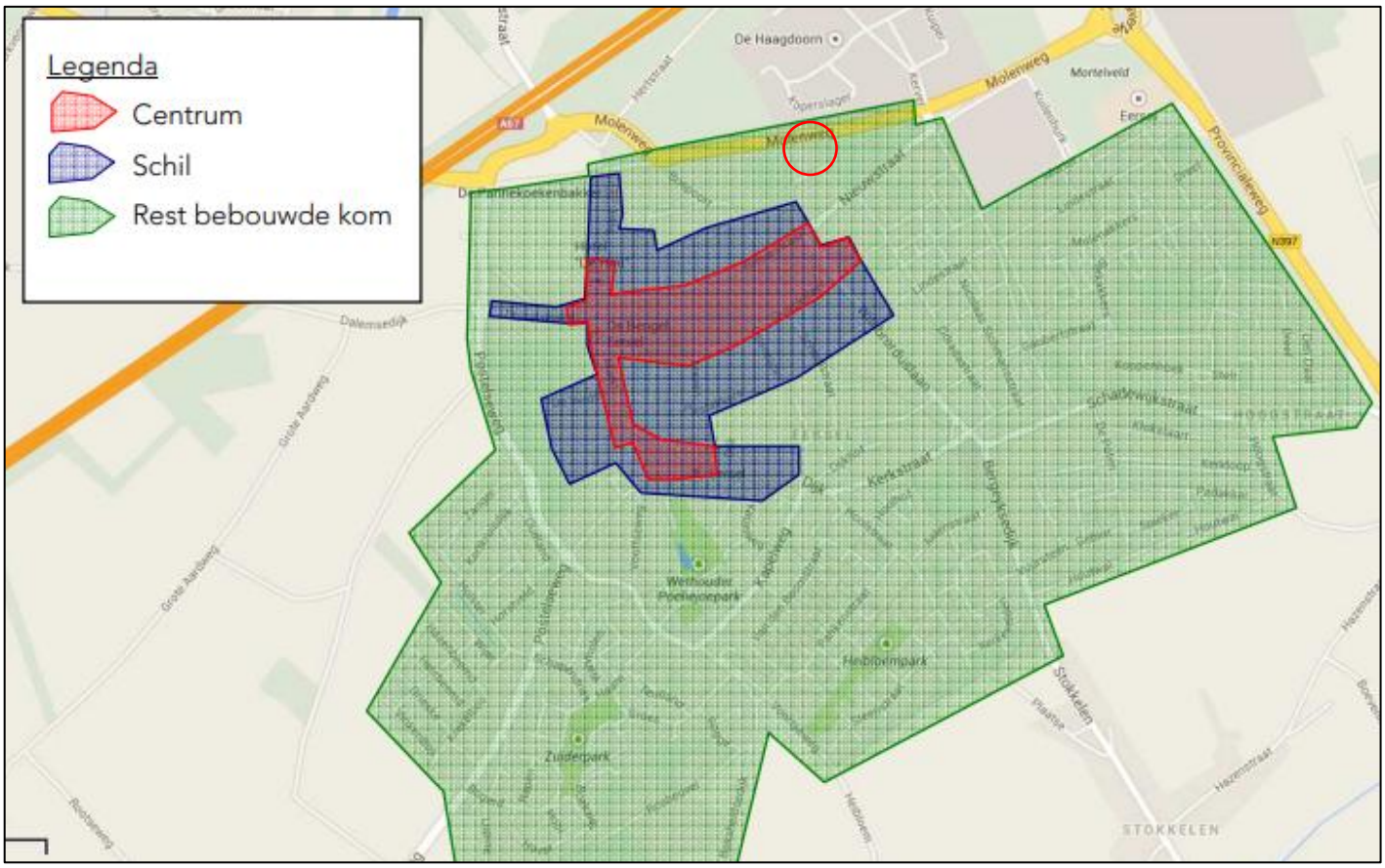
De zeer beperkte verkeerstoename (41 mvt/etmaal) leidt niet tot een waarneembare verandering in achtergrondgeluid. De toename valt binnen de dagelijkse fluctuatieruimte van verkeersintensiteiten. Geluidsbelasting en trillingsniveaus blijven daardoor ongewijzigd voor omwonenden. De ontwikkeling is kleinschalig en sluit aan bij het bestaande woongebied. De nieuwe woningen passen qua omvang, typologie en uitstraling in het gebied en leiden niet tot aantasting van privacy, uitzicht of daglichttoetreding. Het karakter van de wijk blijft intact. Het woongebied blijft een rustig woonmilieu. Er worden geen functies toegevoegd die hinder kunnen veroorzaken in de vorm van geluid, verkeersdrukte of bezoekersstromen.

Conclusie
Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

4.13.2 **Parkeren**

Parkeren maakt onderdeel uit van de afweging of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente Eersel beschikt over een gemeentelijk Verkeers- en vervoersplan (vastgelegd in het Parapluplan parkeren van 25 september 2018) voor de kernen. De planlocatie is gelegen in ‘rest bebouwde kom’, zie onderstaand figuur. In dit beleid wordt aangesloten bij de landelijke richtlijnen van de recentste CROW-publicatie. Deze cijfers worden landelijk gezien als betrouwbare kencijfers en vormen ook het referentiekader bij juridische vraagstukken in Nederland.

Daarop volgend is meer recent de ‘Nota parkeernormen 2025 gemeente Eersel’ vastgesteld.



Figuur 29 Gebiedsindeling parkeernormen Eersel (planlocatie indicatief voorzien van een rode cirkel)

Beoordeling
Onderhavig plan gelet op de geschakelde woningen zorgt voor de toevoeging van vijf wooneenheden, zijnde woningen in de categorie ‘koop, vrijstaand’ gelegen in een ‘weinig stedelijk’ gebied dat wordt gedefinieerd als ‘rest bebouwde kom’. Bij een dergelijke woning zijn gemiddeld 2,3 parkeerplaatsen per woning benodigd inclusief bezoekersparkeren.

5 x 2,3 = 11,5 (afgerond 12 parkeerplaatsen).

In het beoogde bouwplan is er per woning de mogelijkheid om twee auto’s te parkeren. Daarnaast worden er 3 parkeerplaatsen in het openbare gebied gerealiseerd ten behoeve van deze woningen. Hiermee wordt voorzien in 13 parkeerplaatsen waardoor er ten aller tijde wordt voldaan aan de parkeerbehoefte conform het vigerend gemeentelijk beleid.

Uitgaande van de Eerselse parkeernorm voor grondgebonden woningen wordt de parkeerbehoefte op eigen terrein opgelost. Daarmee wordt geen extra druk op de openbare ruimte verwacht. Doordat de parkeerbehoefte op het eigen perceel wordt opgenomen, voorkomt dit zoekverkeer of parkeeroverlast. Dit draagt direct bij aan het behoud van het huidige woongenot in de omgeving.

Conclusie
Het aspect ‘parkeren’ staat het plan niet in de weg nu binnen de planlocatie meer dan voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.

4.14 Natuur

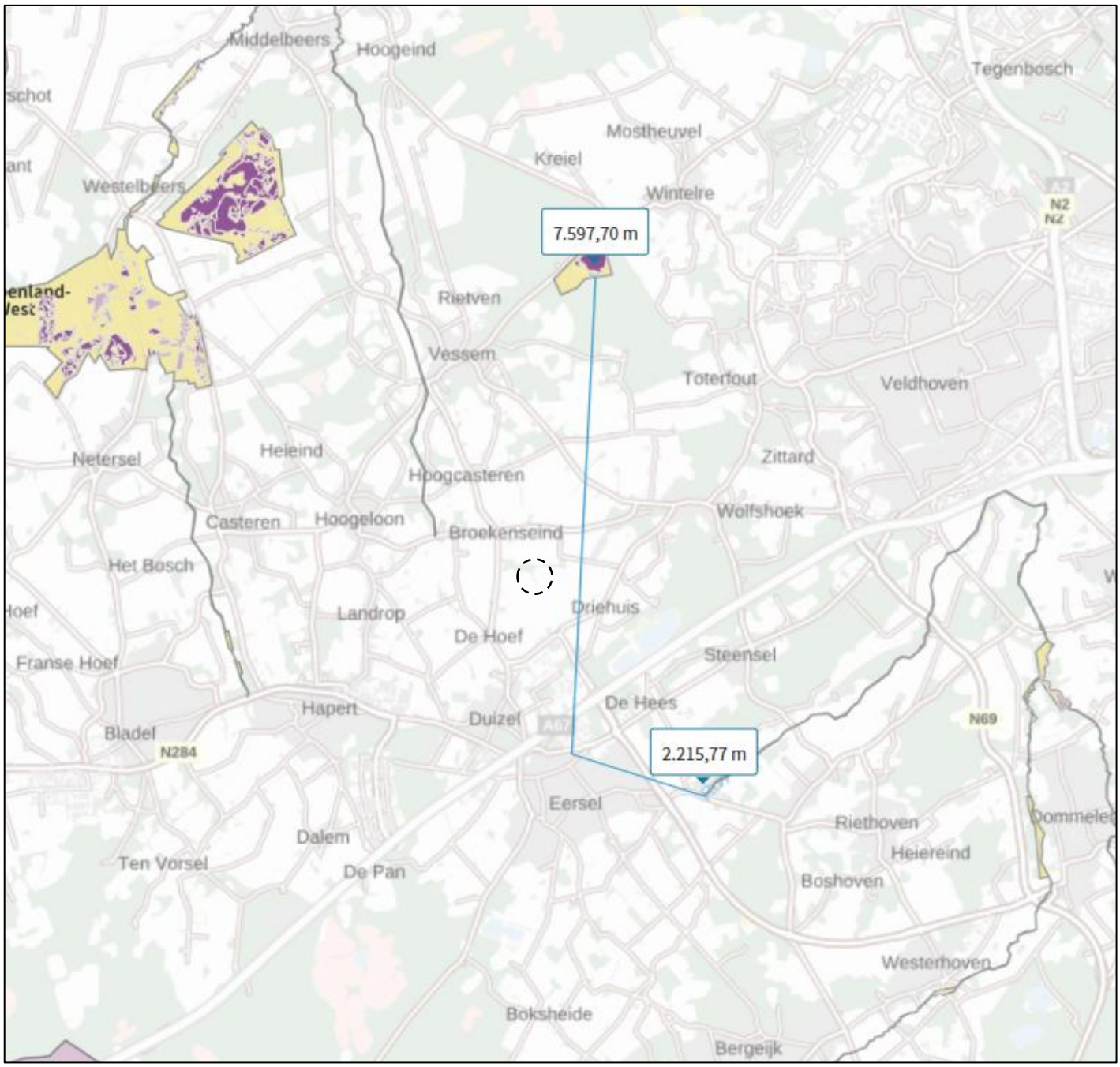
Toetsingskader

Natuur/stikstofdepositie is geregeld in artikel 22.20 van de Omgevingswet. De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij koninklijk besluit te bepalen datum. Hier vindt, vooralsnog, dus geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. Na de -nog te bepalen- datum dient stikstof te worden gemonitord als omgevingswaarde. Derhalve wordt in het onderstaande getoetst aan de voormalige Wnb.

Relevante emissies

Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermesting. Gelet op de aard van onderhavig initiatief is er geen sprake van relevante emissies of verstorende activiteiten. Bovendien is de afstand tot de beschermde gebieden dermate groot dat relevante deposities of overige effecten op de beschermde natuurgebieden zijn uitgesloten.

Het dichtst gelegen Natura2000-gebied betreft ‘Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux’ op circa 2,2 kilometer in overwegend oostelijke richting. Het dichtstbijzijnde legen voor stikstofgevoelige habitat is gelegen op een afstand van circa 7,6 kilometer in het Natura 2000-gebied ‘Kempenland-West’. In het onderstaande is de ligging van de planlocatie ten opzichte van omliggende Natura 2000-gebieden weergegeven.



Figuur 30 Afstand planlocatie ten opzichte van omringende Natura-2000 gebieden (planlocatie is indicatief aangeduid met een zwarte cirkel)

Aanlegfase en gebruiksfase

Een AERIUS-berekening is uitgevoerd om te bepalen of de bouw-/aanlegfase een noemenswaardige stikstofdepositie op omringende Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State van 18 december 2024 is ervoor gekozen om hierbij geen referentiesituatie te hanteren.

Een al dan niet noodzakelijk omgevingsvergunning ‘Natura 2000-activiteit’ wordt indien nodig separaat aangevraagd en is niet onlosmakelijk verbonden met onderhavige aanvraag.

Voor de aanlegfase (bouwfase) worden de verkeersbewegingen onderverdeeld in licht, middelzwaar verkeer (zoals personenauto's, bestelbussen en vrachtwagens met 4 wielen) en zwaar verkeer (zoals vrachtwagens en trekkers). Hierbij is uitgegaan van de navolgende verkeersbewegingen (vanuit een worst-case benadering zijn alle verkeersbewegingen in alle richtingen opgevoerd). Daarbij is tevens rekening gehouden met de ontsluiting tot aan de doorgaande weg:

- 448 lichte verkeersbewegingen (bestelbussen/personeel/aannemer);
- 448 middelzware verkeersbewegingen (bakwagens/bodediensten);
- 112 zware verkeersbewegingen (vrachtwagens/betonstorters, etc.).

Bij het transport met de zware vrachtwagens is het aannemelijk dat zij bij stilstand nog stationair draaien zoals bijvoorbeeld het laden en lossen van de bouwmaterialen, optrekken containers etc. Zoals eerder beschreven zijn er 112 bezoeken met zware vrachtwagens. Het laden/lossen duurt circa 0,3 uur per bezoek. De totale bedrijfstijd stationair draaien bedraagt daarmee:

0,3 x 56 = 33,6 uur per jaar.

Conform bijlage 1 van de 'Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator' heeft een stationair draaiende vrachtwagen (2022) een emissie van 1,0104 gr. NH3 en 87,5424 gr. NOX per uur. Dit resulteert in:

33,6 x 0,0010104 kg = 0,03394944 kg NH3 per jaar
33,6 x 0,0875424 kg = 2,94142464 NOx per jaar

Ook dient rekening gehouden te worden met het stationair draaien van middelzwaar verkeer. Het laden/lossen duurt circa 0,3 uur per bezoek. De totale bedrijfstijd stationair draaien bedraagt daarmee:

0,3 x 448 = 134,4 uur per jaar.

Conform bijlage 1 van de 'Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator 2024.1' heeft een stationair draaiende vrachtauto < 20 ton GVW (2022) een emissie van 0,6804 gr. NH3 en 75.0444 gr. NOX per uur. Dit resulteert in:

134,4 x 0,0006804 kg = 0,09144576 kg NH3 per jaar
134,4 x 0,07504444 kg = 10,085972736 kg NOx per jaar

De snelheid van het bouwverkeer is gebaseerd op deels de 'binnen de bebouwde kom'. De inzet van Adblue is bepaald aan de hand van het normale (gemiddelde) AdBlueverbruik dat in het AUB rapport van TNO staat. Dit aangezien de exacte gegevens van het AdBlueverbruik niet bekend zijn. Voor de bouwkraan geldt 3% en voor de overige mobiele werktuigen 6% van het dieselverbruik.

Zoals eerder beschreven is er sprake van 448 lichte verkeersbewegingen, 448 middelzware en 112 zware verkeersbewegingen per dag gedurende de bouwfase voor de vijf woningen. Uitgaande dat het lichtverkeer langer dan 2 uur stil staat gelet op het personeel. Het overige bestaat uit kortdurig laden en lossen van bouwmateriaal. Het zwaar vrachtverkeer zal enkel kortdurig laden/lossen en zal niet langer dan 2 uur stil staan ter plaatse. Dit geldt ook voor het middenzwaar verkeer.

De inzet van onderstaande mobiele werktuigen is als volgt:

Type werktuig	Bouwjaar	Brandstof	Stage/klasse/type	Vermogen (kW)	SCR	Brandstof l/uur	Ad Blue	Aantal draaiuren	Brandstof l/jaar	Ad blue l/jaar
Graafmachines	2019	diesel	IV	200	ja	19.81	6%	**28**	554.68	33.2808
Betonstorters / - pompen	2019	diesel	IV	200	ja	19.81	6%	**18**	356.58	21.3948
Minigravers	2019	diesel	IV	40	n.v.t.	6.57	n.v.t.	**46**	302.22	0
Trilplaat/stampers	2019	diesel	2takt	10	n.v.t.	1.63	n.v.t.	**8**	13.04	0
Hijskraan	2019	diesel	IV	200	ja	19.81	6%	**22**	435.82	26.1492
Mobiele kraan	2019	diesel	IV	120	ja	19.81	6%	**40**	792.4	47.544
Verreikers	2019	diesel	IV	100	ja	10.18	6%	**32**	325.76	19.5456

Figuur 31 Ingevoerde parameters mobiele werktuigen

Ten aanzien van de inzet van mobiele werktuigen is vanuit een worst-case benadering uitgegaan van de inzet van graafmachines, betonstorters/-pompen, vrachtwagens, minigravers, trilplaats/stampers, hijskranen, verreikers en een mobiele kraan. De berekening van het brandstofverbruik is gebaseerd op relevante kengetallen van het TNO. Bij het bepalen van de ureninzet en de bouwtijd is rekening gehouden met een absolute worst-case brutovloeroppervlakte van de totale bebouwing van circa 650 m^2 (5x een geschakelde woning van 130 m^2). Voor wat betreft de bouwtijd wordt uitgegaan van de omstandigheid dat een en ander één jaar in beslag zal nemen. In onderstaande afbeeldingen is een gebruikelijke formule weergegeven.

$$B = (Fv + Fe) * P_{max} * R$$

B: Het brandstofverbruik in [L/u]
Fv: Fractie van het volle motorvermogen dat verloren gaat aan interne verliezen (= 0.02 tot 0.15; Ligterink et al 2021[1]).
NB. onder meer afhankelijk van Fe, Fv+Fe kan nooit groter dan 1 zijn.
Fe: De fractie van het volle motorvermogen dat (-gemiddeld-) wordt gebruikt.
P_{max}: Het maximale vermogen van het werktuig [kW]
R: Rendement/efficiëntie; liter brandstof per geleverde kilowattuur [liter/kWh] (=0,25; Ligterink et al 2021[1])

In het geval dat er geen goed beeld is van de inzet en er slechts gewerkt wordt met een grove schatting kan de formule uit 8.4 gebruikt worden.

Draaiuren en brandstofverbruik
Het aantal draaiuren of brandstofverbruik berekend u met de zelfde formule als in 1.1 gegeven.

$$D = \frac{LBPJ}{B}$$

of

$$LBPJ = D * B$$

Waarin:
LBPJ: Brandstofverbruik [liter/jaar]
D: Aantal draaiuren per jaar [uur/jaar]
B: Het brandstofverbruik in [L/u], zoals bepaald in 8.5.1

Figuur 32 Gehanteerde formule brandstofverbruik

De uitgevoerde AERIUS-berekening laat zien dat ook in het geval van bovenstaand 'worst-case' scenario de aanlegfase geen noemenswaardige stikstofdepositie (niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar) op omringende Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft. De AERIUS-berekening is als bijlage aan de onderhavige onderbouwing opgenomen.

Gebruiksfase
Er is tevens een AERIUS-berekening uitgevoerd voor de gebruiksfase. Voor wat betreft de gebruiksfase is uitgegaan van de volgende parameters:

- 41 verkeersbewegingen per etmaal (voor een nadere onderbouwing zie paragraaf 4.13);
- 23 koude starts per dag gebaseerd op 5 woningen met elk 2 koude starts per dag en 13 parkeerplaatsen met elk 1 koude start per dag gelet op eventuele bezoekers;
- Beoogde woningen zijn gasloos.

De uitgevoerde AERIUS-berekening laat zien dat de gebruiksfase geen noemenswaardige stikstofdepositie (niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar) op omringende Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft. Deze AERIUS-berekening is als bijlage aan de onderhavige onderbouwing opgenomen.

Conclusie
Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk negatief effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden en derhalve zijn er geen belemmeringen voor onderhavig plan.

4.15 Flora en fauna

Toetsingskader

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat géén instructieregels met betrekking tot ecologie. Echter, bij het toelaten van een nieuwe ontwikkeling zal met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties aangetoond moeten worden wat het effect is op flora en fauna en natuurgebieden. Dit vergt doorgaans onderzoek afhankelijk van de omvang van het plan. Het toelaten van een nieuwe ontwikkeling kan immers hinder en schade opleveren voor de natuur. Een voorbeeld is een woningbouwontwikkeling. Deze kan tot gevolg hebben dat planten en dieren op de ontwikkellocatie verdwijnen, bijvoorbeeld door het bouwen van woningen, aanleggen van verharding, het rooien van bomen en het dempen van sloten.

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

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

In hoofdstuk 11 van het Bal wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

Beoordeling

Op het perceel ter plaatse van de vijf geschakelde woningen staan enkele gebouwen die moeten worden gesloopt en gesaneerd. Daarnaast staan er groenstructuren die moeten wijken voor de komst van de woningen. De eventuele aanwezigheid van beschermde soorten is niet uit te sluiten. Hiertoe laat de initiatiefnemer een quickscan flora en fauna uitvoeren. Een rapportage is toegevoegd als bijlage bij deze onderbouwing. De conclusie is als volgt:

''Het voornemen zoals opgenomen in de inleiding en de daarbij behorende werkzaamheden, zal naar verwachting geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het plangebied 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 plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop.

Voor aanvang van de werkzaamheden dient derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden. Een Omgevingswetvergunning voor de activiteit flora en fauna is niet nodig. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten. Een algehele vrijstelling op basis van de Omgevingsverordening voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De zorgplicht blijft onverminderd van toepassing. Wat kort gezegd inhoudt dat al het mogelijke gedaan moet worden om het doden van dieren te voorkomen en eventueel aanwezige individuen te laten vluchten als zij verstoord worden.

<u>Aanbeveling</u>

Alle kap- en rooiwerkzaamheden dienen bij voorkeur verricht te worden buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli). Zo is de kans op het beschadigen of verstoren van een nest zo klein mogelijk.

Om te voorkomen dat een vliegroute voor vleermuizen wordt beschadigd, mag geen bouwplaats verlichting worden toegepast. Indien dit noodzakelijk is (bijvoorbeeld in het kader van veiligheid) dan kan amberkleurige of rode bouwplaats verlichting toegepast worden. Voor deze kleuren zijn vleermuizen niet gevoelig. Het aanlichten van de kruinen van de bomen aan de Molenweg moet ten aller tijden voorkomen worden.''

Conclusie
Het aspect 'flora en fauna' vormt geen belemmering voor het plan. Verder is er ten aller tijde de zorgplicht van toepassing en dienen bovenstaande aanbevelingen in acht te worden genomen.

4.16 Waarborgen van de veiligheid

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

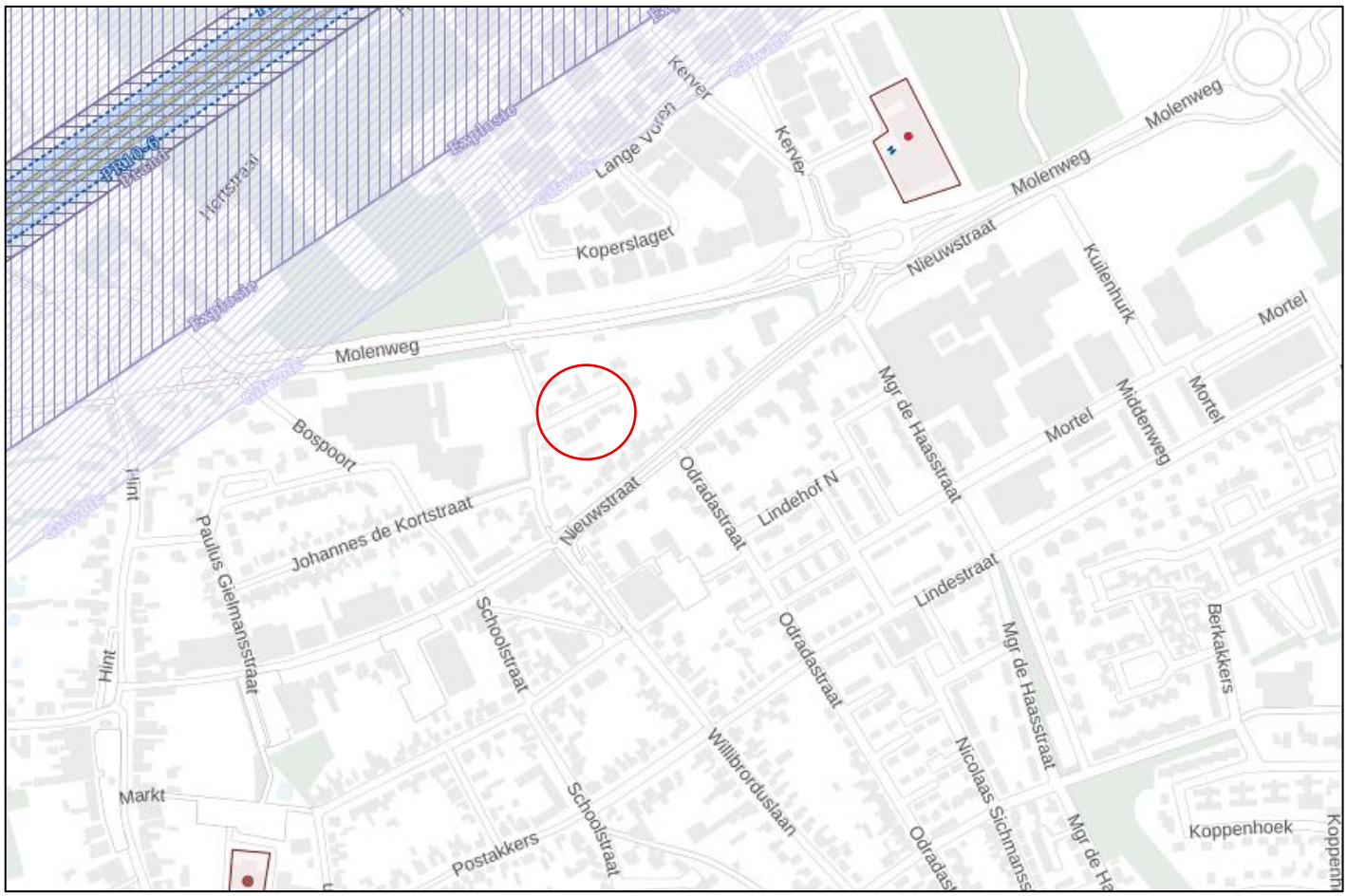
- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit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

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

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

- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl).
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl)

Met het plan worden vijf kwetsbare gebouwen toegevoegd. De planlocatie is, zoals weergegeven in onderstaand figuur, niet gelegen in een aandachtsgebied of PR-contour van een risicobron en/of een transportroute.



Figuur 33 Uitsnede risicokaart Atlas leefomgeving (planlocatie is indicatief aangeduid met een rode cirkel)

Groepsrisico

De verantwoordingsplicht voor het groepsrisico moet doorlopen worden voor ruimtelijke ontwikkelingen wanneer deze (gedeeltelijk) binnen 200 meter van risicovolle infrastructuur liggen. Het plangebied ligt op een afstand van meer dan 200 meter van risicovolle infrastructuur. Dit betekent dat vanwege de afstand tot de plaats van het mogelijke incident en de aard van incident (blootstelling toxisch gas) het groepsrisico niet significant zal toenemen ten opzichte van de bestaande situatie.

Beperking, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid

Een verantwoording van de mogelijkheden voor bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de zelfredzaamheid van mensen dient plaats te vinden indien een plangebied binnen het aandachtsgebied of PR-contour van een transportroute gelegen is waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Uit de Atlas Leefomgeving volgt dat het plangebied niet is gelegen binnen het aandachtsgebied of PR-contour van een transportroute waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Daarbij wordt de planlocatie, evenals in de bestaande situatie, in de beoogde situatie in beginsel enkel gebruikt door personen die goed zelfredzaam zijn (geen kwetsbare doelgroepen). Daarbij is voldoende ruimte om te schuilen in geval van een toxisch scenario én mag worden aangenomen dat de bebouwing voldoet aan het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Conclusie

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

4.17 Licht en windhinder

Toetsingskader
Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat geen instructieregels met betrekking tot licht en windhinder anders dan de instructieregels in § 5.1.4.4a. Slagschaduw van windturbines.

Voldoende zonlicht en schaduw zijn aspecten van de fysieke leefomgeving (artikel 2.1 Omgevingswet). Hierdoor is het een onderdeel van de taak van de gemeente voor het evenwichtig toedelen van functies aan locaties (artikel 2.4 en 4.2 Omgevingswet) in het omgevingsplan. Daarbij kan de gemeente gebruikmaken van de mogelijkheden van het instrument omgevingsplan.

Lichthinder is een thema dat decentrale overheden moeten afwegen. Het Bkl bevat geen instructieregels voor lichthinder. Alleen voor kunstlicht in de tuinbouw bij kassen staan rijksregels in het Bal.

Conclusie
In de nabijheid van het plangebied is geen sprake van de aanwezigheid van kassen en windturbines. Een verder uitwerking wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

4.18 Duurzaamheid

Toetsingskader
Artikel 22.52 van het Omgevingsplan gemeente Eersel bevat onder meer regels voor wat betreft duurzaamheid en energiebesparende maatregelen.

Beoordeling
De beoogde geschakelde woningen worden levensloopbestendig gerealiseerd conform het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Dit besluit bevat voorschriften en normen waaraan gebouwen moeten voldoen om te zorgen voor een basisniveau van kwaliteit en veiligheid. In dit besluit zijn regels verankerd waarbij rekening moet worden gehouden op het gebied van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu. Duurzame bouw zoals te aanbrengen van voldoende isolatie en voorzien van energiezuinige ramen en deuren, waardoor het energieverbruik wordt verminderd is hier een voorbeeld van. De woningen worden tevens gerealiseerd met duurzame en milieuvriendelijke materialen. Ook worden er in het kader van klimaatadaptatie maatregelen genomen zoals een waterbergingsvoorziening voor de opvang van hemelwater en het toevoegen van streekeigen groenelementen in het kader van hittestress.

Conclusie
Er worden ruim voldoende maatregelen genomen in het kader van duurzaamheid waardoor dit aspect vooralsnog niet in de weg staat aan het plan.

4.19 Welstand

Toetsingskader
Artikel 22.29 lid 1 onder b, bepaalt dat een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van 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.

Beoordeling
Onderhavig planvoornemen gaat gepaard met het component ‘bouwen’. De beoogde ontwikkeling is getoetst door de gemeentelijke adviescommissie. De commissie baseert haar advies, voor zover van toepassing, op de omgevingsvisie,

het omgevingsplan en de beleidsregels voor het uiterlijk van bouwwerken. De welstandsnota en het beeldkwaliteitsplan Eersel zijn voor onderhavig plan het toetsingskader. Per brief van 29 oktober 2025 (kenmerk: 07707193) is door de commissie positief geadviseerd op het bouwplan.

Conclusie
Het aspect ‘welstand’ staat niet in de weg aan het planvoornemen.

5. PARTICIPATIE

5.1 Verplichte participatie/bindend advies

Participatie is een verplicht onderdeel is in het geval sprake is van een herziening van het Omgevingsplan. Zo dient de gemeente in het geval een herziening van het Omgevingsplan wordt voorbereid daarvan een kennisgeving te doen. In deze kennisgeving staat hoe de gemeente participatie zal vormgeven. Dit staat in artikel 10.2, lid 1 van het Omgevingsbesluit. Verder dient ook op het moment dat een wijziging van het Omgevingsplan wordt vastgesteld in het vaststellingsbesluit te staan hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere bestuursorganen betrokken zijn bij de voorbereiding en wat met de resultaten is gedaan. Dit staat in artikel 10.2, lid 2 van het Omgevingsbesluit. Wie de gemeente bij de vroegtijdige participatie betrekt, hangt af van het type omgevingsplanwijziging, de aard, de omvang en de invloed op de fysieke leefomgeving voor belanghebbenden.

Het plan omvat de realisatie van vijf woningen in de bebouwde kom van Eersel. Aangezien er meer dan drie woningen in de bebouwde kom wordt gerealiseerd is bindend advies van de gemeenteraad nodig voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

5.2 Participatie omgeving

Vanwege de aard en omvang van het plan is voor wat betreft participatie gekozen voor een omgevingsdialoog. De initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gehouden. Direct omwonenden zijn daarbij geïnformeerd over het plan en in de gelegenheid gesteld om hun bezwaren hiertegen kenbaar te maken. Naar aanleiding van de gevoerde persoonlijke gesprekken zijn er aandachtspunten naar voren gekomen waar rekening mee wordt gehouden in de definitieve planvorming. Een verslag van het omgevingsdialoog is geanonimiseerd toegevoegd als bijlage bij onderhavige onderbouwing.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de wijze van bekostiging van het initiatief beschreven. Uitgangspunt is dat de kosten die gemaakt worden voor het opstellen van een buitenplanse omgevingsplan activiteit voor rekening komen van de initiatiefnemer.

6.2 Kostenverhaal

De initiatiefnemer fungeert als de financiële drager voor onderhavig plan. Voor de uitvoering worden de benodigde financiële middelen gereserveerd. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het plan en gemeente Eersel draagt geen financiële risico's voor de realisatie.

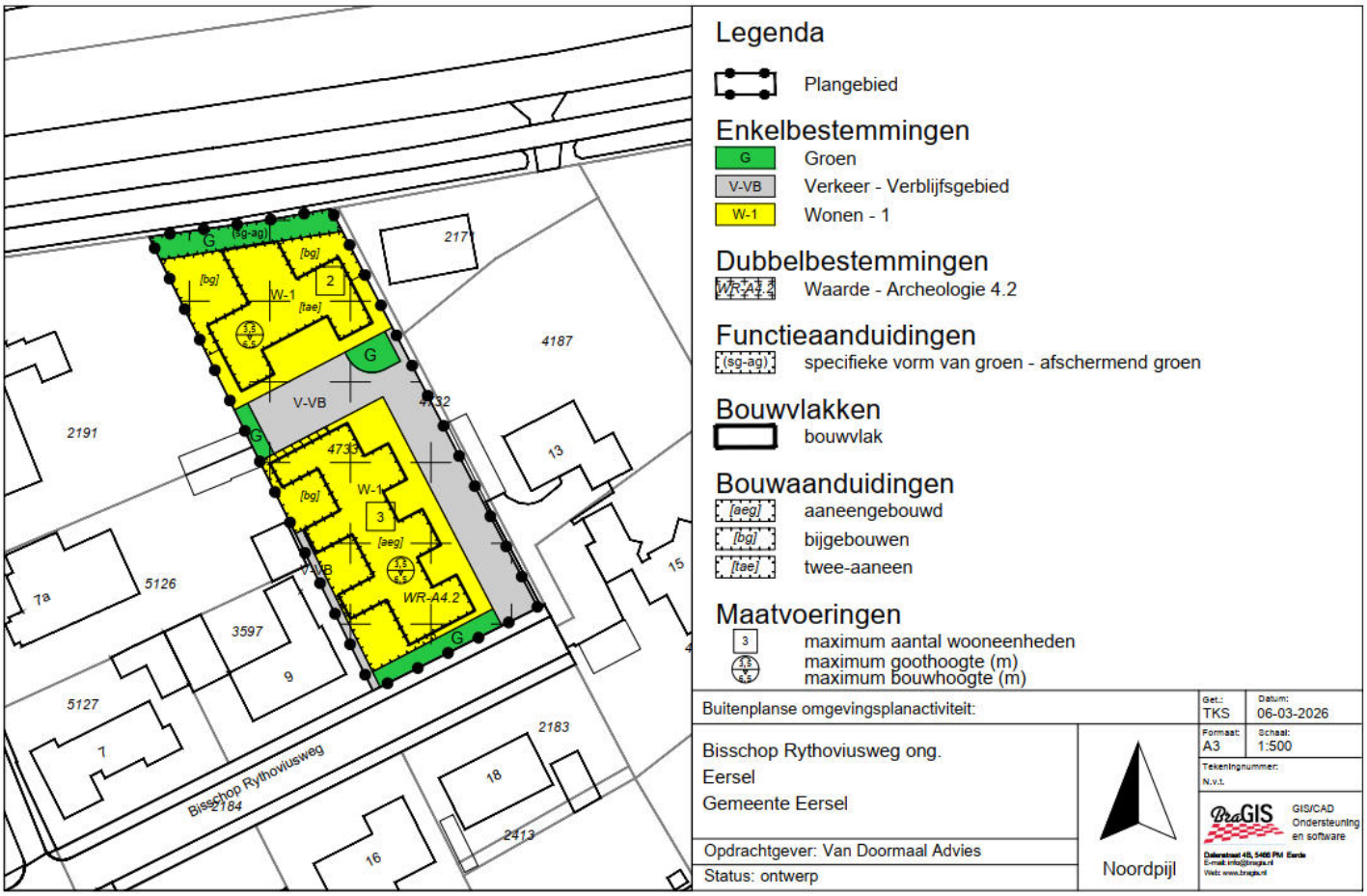
Voor het in behandeling nemen van en de procesbegeleiding worden kosten gerekend. Immers, nu in casu sprake is van een bouwplan conform artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit is de gemeente Eersel hiertoe ook verplicht. De plankosten worden verhaald via een tussen de gemeente Eersel en de initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst. Dit plan heeft daarmee geen financiële consequenties voor de gemeente. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

7. EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES

Zoals in het vorenstaande reeds uitvoerig is beschreven, is de initiatiefnemer voornemens om binnen de planlocatie vijf levensloopbestendige woningen te realiseren in de bebouwde kom van Eersel. Op grond van het vigerende omgevingsplan is het realiseren van de woningen onder meer niet toegelaten vanwege het ontbreken van een bouwvlak. Nu het plan in strijd is met het huidige planologische kader, dient derhalve met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit van het Omgevingsplan gemeente Eersel afgeweken te worden. Middels onderhavige onderbouwing is onder meer aan de hand van een toetsing aan relevant beleid en relevante aspecten voor de fysieke leefomgeving en het milieu uitvoerig gemotiveerd om welke reden met het plan sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De conclusie luidt dan ook dat het initiatief in overeenstemming is met relevante beleidskaders en dat met het plan sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8. VOORSTEL VOOR HET OPNEMEN VAN HET INITIATIEF IN HET OMGEVINGS-PLAN

De gemeente zorgt ervoor dat de onherroepelijke BOPA met een wijziging van het omgevingsplan wordt opgenomen. Hieronder een figuur met hierop onderstaande vereisten die verwerkt worden in het omgevingsplan.



Figuur 34 Planverbeelding beoogde situatie

9. BIJLAGEN

9.1 Bijlage 1 Inrichtingstekening beoogde situatie
9.2 Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek
9.3 Bijlage 3 Aanvullend verkennend bodemonderzoek
9.4 Bijlage 4 Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek
9.5 Bijlage 5 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
9.6 Bijlage 6 Variantenstudie akoestisch scherm
9.7 Bijlage 7 AERIUS-berekening aanlegfase
9.8 Bijlage 8 AERIUS-berekening gebruiksfase
9.9 Bijlage 9 Quickscan flora en fauna
9.10 Bijlage 10 Verslag omgevingsdialoog (geanonimiseerd)

Bijlage 1.8

Stichting Rythoviusbuurt
Nieuwsbrief Nr. 97 oktober 2025

Beste buurtgenoten,

Hierbij delen we met u de resultaten van de enquête over de inbreiding aan de Bisschop Rythoviusweg.

In de door het Rythoviusbestuur gedeelde enquête zijn een aantal argumenten genoemd tegen de bouwplannen om in de nabije toekomst te realiseren aan de Bisschop Rythoviusweg. Deze werden door enkele omwonenden ingediend. Het bestuur heeft zich hierbij neutraal opgesteld om zo een evenwichtig beeld te kunnen krijgen van wat onze mede-buurtbewoners van deze plannen vinden. De uitkomst is redelijk: 42 bewoners/huishoudens hebben gereageerd. Dit is minder dan de helft van het aantal adressen in onze buurt. Dank voor het meedenken

De uitkomst uit de ingevulde enquêtes is als volgt:

Enquêtes tegen: 21 (50%)

Enquêtes neutraal: 13 (31%)

Enquêtes voor: 8 (19 %)

Hieronder delen we met u de door mede-buurtbewoners genoemde argumenten.

Argumenten tegen:

- 5 woningen op dit stuk grond is te veel! Hier regeert uitsluitend de ‘rekensom’ gecombineerd met de ‘woningnood’. Maat houden is ook een deugd;
- Parkeerproblemen, drukte, daling van huizenprijs. Het gaat ten koste van fijne leefbaarheid in de wijk!;
- Verkeersdoorstroming via de Bis.Rythoviusweg loopt vast ook i.v.m. school. Onveilig;
- Wij vinden het met 5 huizen niet passen in onze wijk. 2 is voldoende. Ook krijg je meer verkeer en parkeren zal ook lastiger worden;
- Past niet in onze wijk zo'n grootschalig plan!! Parkeeroverlast en drukte, gaat ten koste van ons woongenot! Daling huizenprijzen!!;
- Beperkte parkeergelegenheid nu al en dat wordt dan nog fors minder;
- Woningen moeten gebouwd worden, dus wij zijn voor de inbreiding. Echter vinden we vijf woningen te veel op dat kleine perceel (dit past niet in de wijk). Twee woningen passen beter en sluiten ook aan bij het gemeentebeleid om aan inbreiding te doen, rekening houdend met de wijk en wensen van de bewoners.

Contacten Stichting Rythoviusbuurt:

[redacted]

- Veel te veel woningen; er wordt geen rekening gehouden met privacy; groenstrook wordt geen rekening mee gehouden; afspraken over rooilijn en draaicirkel worden niet nagekomen (dit is zeer kwalijk); hier willen ze de groenstrook verkleinen, terwijl ze ergens anders de groenstrook willen vergroten - absurd;
- 3 woningen extra dat brengt veel stroming van het verkeer mee, meerdere voertuigen per huishouden;

Daarnaast is er tweemaal het volgende verzoek ingediend door buurtbewoners die 'tegen' hebben gestemd:

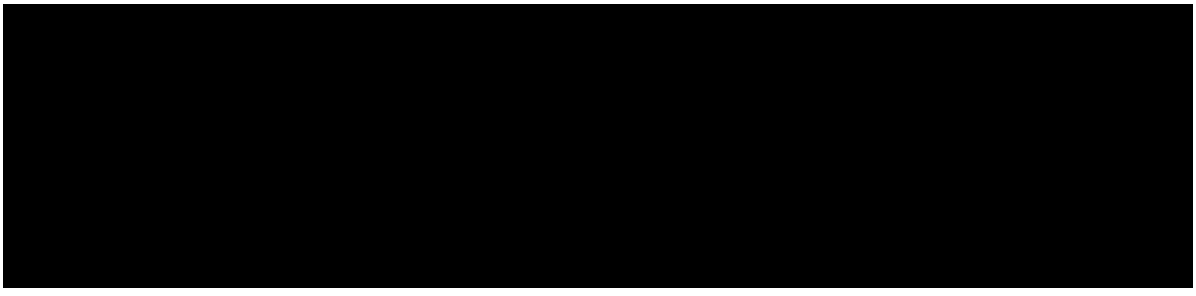
- Graag de bouwplannen op agenda voor de jaarvergadering van 27 januari a.s. en aanwezigen gelegenheid geven om bezwaar mede te ondertekenen.
- Verzoek om bouwplannen in onze buurt uitgebreid te behandelen op dinsdag 27 januari 2026. En ook gelegenheid geven om bezwaar te ondertekenen.

Argumenten neutraal:

- Wij zijn vóór het bouwen van meer huizen en minder regels, maar begrijpen deels de zorgen van de naaste bewoners;
- Om heel eerlijk te zijn, het is niet in mijn directe omgeving. Of daar nu 2 bungalows komen of 5 woningen is mij om het even. Omdat de meeste woningen wit zijn misschien rekening houden met de kleur van de stenen.

Argumenten voor:

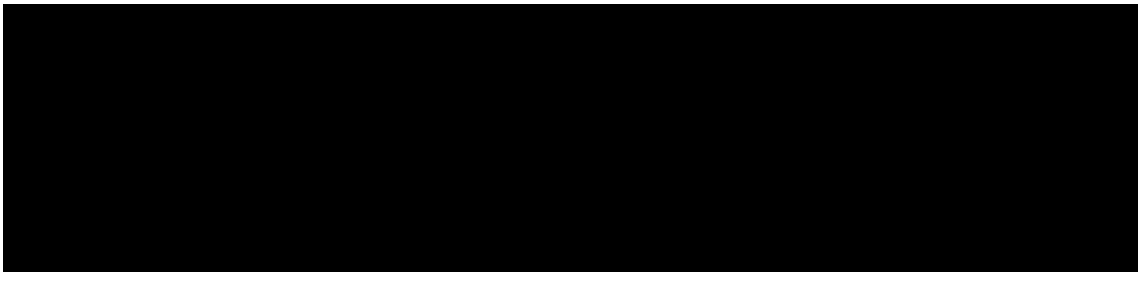
- De woningnood is hoog;
- Te veel oude mensen wonen in (veel-) te grote huizen;
- Het karakter van de wijk verandert – dat is normaal, het gebeurt voortdurend;
- We hebben nog heel veel vrije ruimte;
- Bezwaarprocedures zijn een belangrijke factor in de grote achterstand in woningbouw. Die is inmiddels opgelopen tot c.a. 400.000 woningen, waardoor veel mensen tussen 20 en 35 jaar geen gezin kunnen stichten;
- Wij vinden de in de nieuwsbrief genoemde bezwaren te veel ingegeven door persoonlijke belangen;
- Uit een enquête is gebleken dat c.a. 50% van de kiezers "wonen" als het belangrijkste verkiezingsthema ziet;
- We moeten in Nederland schaarse grond delen; dat vraagt offers;
- Voor mij is het een prima inbreidingslocatie. In de toekomst zijn veel woningen nodig. Voor mij bouwen bouwen bouwen. Het plan is in een hoek van de buurt en sluit daar mooi aan. Zou misschien anders zijn als het plan midden in de wijk zou liggen. Komt ook geen doorgaand verkeer;



- Ik vind het een goed gebalanceerd plan. Weinig inkijk voor de buren, genoeg extra parkeerplaatsen, toch redelijk perceeloppervlak. Het argument van overlast vind ik niet sterk. De Bospoort en de Joh. de Kortstraat hebben een veelvoud te verduren. Ook het argument van splitsing vind ik niet sterk. Er is nu eenmaal veel behoefte aan extra woningen en alle beetjes helpen. Gezien de vermoedelijke vraagprijs zal er geen verloedering van de buurt optreden naar mijn mening;
- Ik vind het belangrijk dat er woningen komen voor starters en senioren. De huizen die nu gepland zijn, vormen prima huisvesting voor deze doelgroep. Het verbetert de diversiteit in onze wijk.
- Het gaat over 5 kleine woningen op een groot perceel! Aangezien er grote woningnood is voor onze jongeren en ouderen, moeten er nou eenmaal dit soort plannen gemaakt worden om dit probleem op te lossen.

De uitkomsten van deze enquête zullen op geanonimiseerde wijze gedeeld worden met de gemeente Eersel. Daarnaast wordt dit onderwerp als thema geagendeerd voor de aankomende jaarvergadering van de Rythoviusbuurt.

Wij benadrukken dat eventuele bezwaren uitsluitend op individueel niveau kunnen worden ingebracht op het moment dat de gemeente Eersel met een concreet bouwplan komt. Op basis van de huidige uitslag kunnen wij als bestuur geen eenduidige richting bepalen namens de hele buurt.



Bijlage 1.1 Brief gemeente Eersel aan eigenaar mbt Rooilijn

gemeente
Eersel

Duizel
Eersel
Knegsel
Steensel
Vessem
Wintelre

[redacted]

Uw brief van
Uw kenmerk

Datum 8 oktober 1997
Ons kenmerk R700102B.BA

Doorkiesnummer 531349
Bijlage(n)

Onderwerp [redacted]

VERZONDEN

13 OKT. 1997

Geachte heer,

Mede in antwoord op uw brief van 28 juli 1997 en ten vervolge op onze brief van 3 september 1997 delen wij u hierbij mee dat door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant inmiddels goedkeuring is verleend aan het wijzigingsvoorschrift op basis waarvan aan u vergunning kan worden verleend voor het bouwen van de woning [redacted].

Wat de situering van de woning betreft, hebben wij ons op het standpunt gesteld dat de afstand van de voorgevelrooilijn tot de perceelsgrens tien meter dient te bedragen omdat daardoor een evenwichtig straatbeeld ontstaat en eveneens recht wordt gedaan aan een bij de totstandkoming van het bestemmingsplan gehanteerde inrichtingsschets. Omtrent de verdere procedure zult u middels een afzonderlijke brief nader worden geïnformeerd.

Hoogachtend,
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN EERSEL
Namens hen,

[redacted]

Dijk 15
Postbus 12
5520 AA Eersel

Telefoon
(0497) 53 13 00

Telefax
(0497) 53 13 50

Postbank
1069642

Rabobank
11.35.05.124

BNG
28.50.02.279

Provincie
Noord-Brabant
...nst Ruimte, Economie en Welzijn

VERZONDEN
03 FEB. 1998

Provinciehuis
Brabantlaan 1
Correspondentie-adres:
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefax: (073) 612 36 10
Telefoon (073) 681 28 12

Bijlage 1.2 brief Gedeputeerde Staten aan de Raad van State

Ons kenmerk: nrs. 191465/192227
Uw kenmerk : E01.97.0544
Afdeling : SG
Doorkiesnr.: 6812573 [redacted]
Bijlagen : --
Datum : 26 januari 1998
Onderwerp : Verweerschrift betreffende bestemmingsplan "Wijzigingsvoorschrift B. Rythoviusweg, behorende bij het plan Kom Eersel" gemeente Eersel

De Voorzitter van de Afdeling
bestuursrechtspraak van de
Raad van State
Postbus 20019
2500 EA 'S-GRAVENHAGE

RAAD VAN STATE
INGEKOMEN
04 FEB 1998
ZAAKNR. E01970544
AAN:
BEHANDELD: DD: PAR: SPS

Geachte voorzitter,

Het beroep heeft betrekking op ons besluit van 19 september 1997, nummer 184067/18507, waarbij wij hebben beslist omtrent de goedkeuring van het bestemmingsplan "Wijzigingsvoorschrift B. Rythoviusweg, behorende bij het plan Kom Eersel", vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Eersel op 29 juli 1997.

Ten aanzien van dit beroep merken wij het volgende op.
Uit het besluit van burgemeester en wethouders van Eersel d.d. 29 juli 1997 blijkt dat er op dat moment overeenstemming bestond tussen appellant en het gemeentebestuur over de inrichting van het plan. Het plan is uit provinciaal planologisch oogpunt aanvaardbaar te achten. Er was voor ons op dat moment dan ook geen aanleiding een ander standpunt in te nemen dan het plan goed te keuren. Wij zien in het beroep geen aanleiding om een ander standpunt in te nemen; het plan is uit planologisch en stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar te achten.

Wij achten het beroep ongegrond.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,
[redacted]
hoofd bureau Juridische Zaken
Stedelijk gebied
[redacted]

020298sk.11