

**BESTEMMINGSPLAN
Buitengebied, herziening
Veldhovenseweg 6 te
Knegsel**

Gemeente Eersel

Ontwerpbestemmingsplan

“Buitengebied, herziening Veldhovenseweg 6 te Knegsel”

Inhoud

- 1) Toelichting
- 2) Bestemmingsplanregels
- 3) Verbeelding, id-nummer
NL.IMRO.0770.BPBVeldhweg60075-ONTW

Datum: 23 maart 2020
Status: ontwerp

TOELICHTING

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	8
1. Inleiding	9
1.1 Aanleiding.....	9
1.2 Plangebied	10
1.3 Doel	10
1.4 Geldende bestemmingsplannen	10
2. Bestaande situatie en planbeschrijving.....	12
3. Beleidskader.....	13
4. Milieuhygiënische en planologische aspecten	14
5. Juridische planbeschrijving	15
6.1 Inleiding	15
6.2 Wettelijk kader.....	15
6.3 Planonderdelen	15
6. Economische uitvoerbaarheid.....	16
7. Procedure.....	17

1. Inleiding

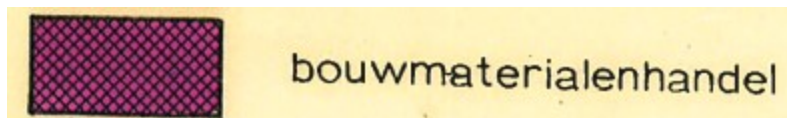
1.1 Aanleiding

Aan de Veldhovenseweg 6 in Knegsel is een bedrijfskavel gelegen met een bedrijfswoning. De eigenaren zijn voornemens om de locatie te verkopen. Tijdens de verkoopprocedure bleek dat sprake is van een onjuiste regeling in het bestemmingsplan.

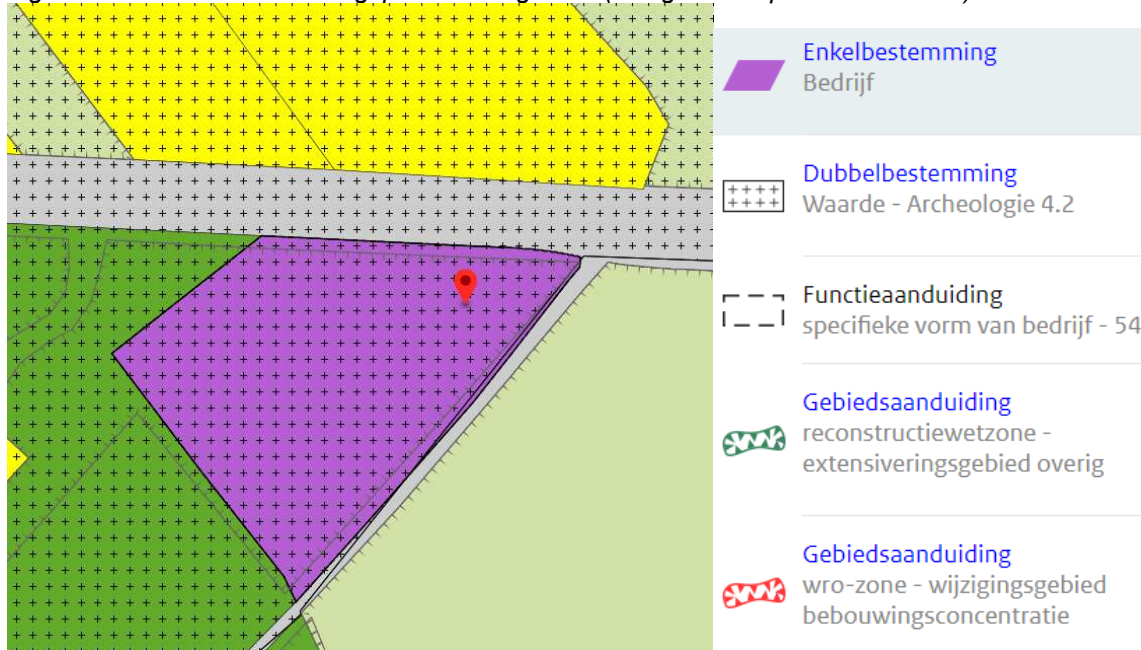
In het verleden was het bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld op 1 mei 1980) van kracht. In dit bestemmingsplan had de locatie de bestemming bouwmaterialenhandel (zie figuur 1). Binnen deze bestemming was het mogelijk om één woning te realiseren wanneer ter plaatse een volwaardig bedrijf aanwezig is met de daarbij behorende bedrijfsgebouwen. Daarnaast werden eisen gesteld aan de (bedrijfs)woning (o.a. hoogte, dakhelling, inhoud e.d.).

Op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied' is een vergunning aangevraagd voor het realiseren van een woning. In 1993 is een vergunning verleend voor het realiseren van een woning. In de opvolgers van dit bestemmingsplan 'Buitengebied' (de bestemmingsplannen Buitengebied', vastgesteld op 29 maart 2012 en 'Buitengebied 2017', vastgesteld op 3 juli 2019) is de aanduiding bedrijfswoning niet opgenomen en maakt de bestemming de realisatie van een woning niet mogelijk. Binnen deze bestemmingsplannen heeft het perceel de bestemming Bedrijf' met als aanduiding bedrijfsverzamelgebouw'. Binnen deze bestemming is enkel een bedrijfswoning toegestaan wanneer sprake is van een aanduiding 'bedrijfswoning'. Dit is in beide bestemmingsplannen niet het geval.

Figuur 1 Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld op 1 mei 1980)



Figuur 2 Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld op 29 maart 2012)



1.2 Plangebied

Het plangebied betreft de locatie Veldhovenseweg 6 in Knegsel zoals is aangeduid in onderstaande figuur. Het plangebied komt overeen met het hele gebied waarvoor de enkelbestemming 'Bedrijf' geldt in het bestemmingsplan Buitengebied 2017.

Figuur 3 Plangebied Veldhovenseweg 6 te Knegsel (met een rode arcering aangeduid)



1.3 Doel

Het doel van voorliggend bestemmingsplan is om de onjuiste regeling die in het verleden is ontstaan te herstellen en de vergunde bedrijfswoning op te nemen in het bestemmingsplan.

1.4 Geldende bestemmingsplannen

Voor de locatie vigeren twee bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Buitengebied 2017 (vastgesteld 3 juli 2018);
- Bestemmingsplan Buitengebied 2017, eerste herziening (vastgesteld 29 januari 2019).

In het bestemmingsplan Buitengebied 2017 heeft de locatie de enkelbestemming 'Bedrijf'. Daarnaast is sprake van de volgende dubbelbestemmingen en aanduidingen:

- Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4.2;
- Functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf – bedrijfsverzamelgebouw;
- Maatvoering – maximum bebouwd oppervlak: 1300 m²;
- Gebiedsaanduiding luchtvaartverkeerzone – obstakelbeheergebieden;
- Gebiedsaanduiding milieuzone – vogelbeheersgebied;
- Gebiedsaanduiding overige zone – beperkingen veehouderij;
- Gebiedsaanduiding overige zone – natuurnetwerk brabant.

In de eerste herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2017 zijn geen specifieke regels opgenomen die van toepassing zijn op de locatie Veldhovenseweg 6 te Kneghel. Ook heeft voor deze locatie geen wijziging van de verbeelding plaatsgevonden.

Figuur 4 Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied 2017 (vastgesteld op 3 juli 2019)



2. Bestaande situatie en planbeschrijving

In de huidige situatie is sprake van een bedrijfswoning en een bedrijfspand. Voor de bedrijfswoning is in 1993 een vergunning verleend op basis van het destijds vigerende bestemmingsplan. De bedrijfswoning is vervolgens gerealiseerd. Op onderstaande luchtfoto (zie figuur 5) is de bestaande situatie zichtbaar.

Figuur 5 Luchtfoto bestaande situatie



In het bestemmingsplan Buitengebied (2013) is per ongeluk de bedrijfswoning niet opgenomen op de verbeelding. Dit terwijl voor de bedrijfswoning een vergunning is verleend. Voorliggend bestemmingsplan behelst dan ook het herstellen van deze omissie in het bestemmingsplan Buitengebied en de opvolger ervan, het bestemmingsplan Buitengebied 2017. Door op de verbeelding een aanduiding 'bedrijfswoning' op te nemen is het bestemmingsplan wederom in overeenstemming met de verleende vergunning.

3. Beleidskader

Voor de locatie Veldhovenseweg 6 in Knegsel is sprake van een bestaande bedrijfswoning waarvoor een vergunning is verleend. Voorliggend bestemmingsplan betreft enkel het herstellen van de omissie in het bestemmingsplan, er is geen sprake van nieuwbouw van een woning. De bestaande vergunde situatie (die ter plaatse aanwezig is) wordt dan ook vastgelegd. Het plan voldoet dan ook aan het gemeentelijke, provinciale en rijksbeleid, alsmede aan het beleid van waterschap de Dommel omdat dit bestemmingsplan voorziet in het vastleggen van de bestaande situatie.

4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

Voor de locatie Veldhovenseweg 6 in Knegsel is sprake van een bestaande bedrijfswoning waarvoor een vergunning is verleend. Voorliggend bestemmingsplan betreft enkel het herstellen van de omissie in het bestemmingsplan, er is geen sprake van nieuwbouw van een woning. De bestaande vergunde situatie (die ter plaatse aanwezig is) wordt dan ook vastgelegd. Het plan heeft dan ook geen gevolgen voor:

- Water;
- Natuur;
- Cultuurhistorie;
- Bedrijfshinder;
- Geluid;
- Luchtkwaliteit;
- Bodemkwaliteit;
- Externe veiligheid;
- Technische infrastructuur;
- Duurzaamheid.

5. Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de aanduiding die de vergunde bedrijfswoning mogelijk maakt door voor het betreffende perceel deze aanduiding op te nemen. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

6.2 Wettelijk kader

Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. Het bestemmingsplan dient te voldoen aan de als bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Dit betekent dat bestemmingsplannen kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

6.3 Planonderdelen

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Veldhovenseweg 6 te Knegsel' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden opgenomen en toegepast.

Verbeelding

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen is terug te vinden in de regels. Voor de voorgestane wijzigingen in dit bestemmingsplan is de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' gedeeltelijk gewijzigd. De wijziging heeft enkel betrekking op het toevoegen van de aanduiding bedrijfswoning aan het perceel aan de Veldhovenseweg 6. Voor het overige blijft de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' ongewijzigd van toepassing.

Regels

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied - Veldhovenseweg 6 te Knegsel' zijn opgebouwd conform de door het SVBP2012 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels- en slotregels. In de regels zijn alleen de noodzakelijke elementen opgenomen, voor het overige zijn de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied 2017" en nadien gewijzigd bij vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied 2017, eerste herziening" onverkort van toepassing.

6. Economische uitvoerbaarheid

De gemeente is in beginsel verplicht om op grond van artikel 6.12 eerste lid Wro een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop het de bedoeling is een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan te realiseren. Het onderhavige bestemmingsplan maakt geen bouwplan mogelijk zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. In het bestemmingsplan “Buitengebied, herziening Veldhovenseweg 6 te Kneegsel” is geen sprake van nieuwe bouwmogelijkheden. Het gaat immers om een verleende vergunning voor de gerealiseerde bedrijfswoning. Nieuwe bouwmogelijkheden zijn niet toegestaan op basis van dit bestemmingsplan. Het opstellen van een exploitatieplan of anterieure overeenkomst is dan ook niet noodzakelijk.

7. Procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

1. Ontwerp: het ontwerp bestemmingsplan wordt gepubliceerd en ter inzage gelegd. Gedurende de terinzagelegging kan eenieder een zienswijze indienen bij de gemeenteraad.
2. Vaststelling: de raad stelt het bestemmingsplan vast. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd en ter inzage gelegd.
3. Beroep: tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State door belanghebbenden.
4. Inwerkingtreding: na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij een voorlopige voorziening is gevraagd.
5. Onherroepelijk: na uitspraak van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State; indien geen beroep wordt ingesteld op moment van inwerkingtreding.