

Bestemmingsplan

Kom Knegsel

Gemeente Eersel



Bestemmingsplan

Kom Knegsel

Gemeente Eersel

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlagen

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

maart 2011

Vastgesteld:

31 maart 2011

Projectgegevens:

TOE02-EER00118-01A

REG02-EER00118-01A

TEK02-EER00118-01A

SVB01-EER00075-01A

SVB01-EER00075-02A

Identificatienummer:

NL.IMRO.0770.BPK20093001-VAST

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.4	Leeswijzer	2
2	Beleid	3
2.1	Nationaal ruimtelijk beleid	3
2.2	Provinciaal beleid	4
2.3	Gemeentelijk beleid	8
2.4	Beleid waterschap	18
3	Ruimtelijke en functionele structuur	21
3.1	Historische ontwikkeling	21
3.2	Ruimtelijke structuur	23
3.3	Verkeersstructuur	25
3.4	Groen- en waterstructuur	25
3.5	Functionele structuur	26
3.6	Cultuurhistorische elementen	27
4	Ruimtelijke en functionele uitgangspunten bestemmingsplan	31
4.1	Bestaande situatie	31
4.2	Ontwikkelingen	33
4.3	Uitgangspunten per functie	39
5	Randvoorwaarden deelgebieden	43
6	Milieuhygiënische en planologische aspecten	45
6.1	Water	45
6.2	Geluidhinder	47
6.3	Luchtkwaliteit	48
6.4	Externe veiligheid	49
6.5	Milieuhinder (omliggende) bedrijvigheid	51
6.6	Archeologie	53
6.7	Bodem	53
6.8	Flora en fauna	54
6.9	Kabels en leidingen	55
6.10	Zonering vliegbasis Eindhoven	55

7	De bestemmingen	57
7.1	Het juridische plan	57
7.2	Beschrijving van de bestemmingen	58
8	Economische uitvoerbaarheid	65
9	Procedures	67
9.1	Inspraak en vooroverleg	67
9.2	Vaststelling	67

Bijlagen:

- Bijlage 1: Nota beoordeling inspraakreacties, het vooroverleg en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Knegsel
- Bijlage 2: Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan Kom Knegsel met Nota beoordeling zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Kom Knegsel
- Bijlage 3: Oplegnotitie komplannen Duizel, Knegsel en Wintelre (Milieudienst SRE, 13 juli 2009)

1 Inleiding

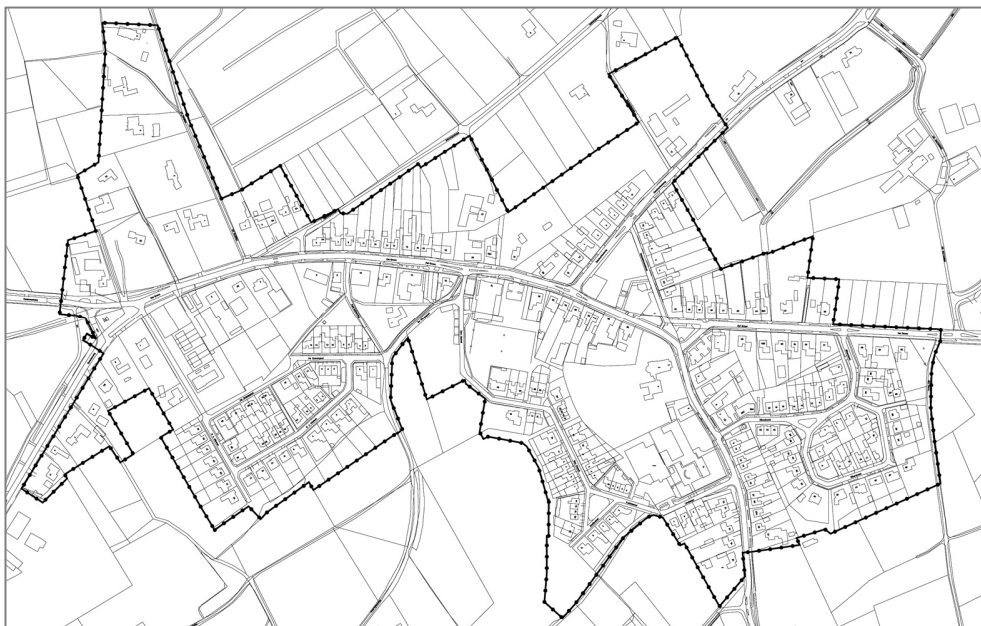
1.1 Algemeen

De gemeente Eersel is voornemens om de bestemmingsplannen in de zes kernen te actualiseren en het grote aantal bestemmingsplannen terug te brengen tot zes onherroepelijke bestemmingsplannen. Door middel van het opstellen van de nieuwe bestemmingsplannen wordt ernaar gestreefd om te voorzien in een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Met het actualiseren van de bestemmingsplannen wordt tevens aangesloten op het landelijk in gang gezette traject van standaardisering en digitalisering van bestemmingsplannen.

Voorliggend bestemmingsplan betreft de kern Knegsel. Het bestemmingsplan is met name gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft grotendeels een conserverend karakter. De bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het dorp zijn in voorliggend bestemmingsplan vastgelegd. Op enkele locaties worden daarnaast nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Er is onder andere een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen ten behoeve van de herontwikkeling van het dorpshart van Knegsel.

1.2 Begrenzing plangebied

Knegsel is één van de drie noordelijke dorpen van de gemeente Eersel en ligt in een landelijk en bosrijk gebied. Op onderstaande afbeelding is de grens van het plangebied aangegeven. De plangrens sluit aan op de grens van het bestemmingsplan 'Buitengebied'.



Begrenzing plangebied

De noordelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de achterzijden van de bebouwde percelen aan Het Groen, De Huufkes en de Zandoerleseweg. In het oosten wordt het plangebied begrensd door de Oudedijk. De zuidelijke grens wordt gevormd door de achterzijden van de percelen aan de Eikenbocht, de Steenselseweg, de Linde-laan, de Kerkbeemd, Den Heuvel en D'n Alleman. In het westen wordt de plangrens gevormd door de Eerselseweg en de percelen aan Het Groen en De Huufkes.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeren meerdere bestemmingsplannen. Er is een aantal basisplannen waarop vele aanvullingen en herzieningen van toepassing zijn. De vaststellers- en goedkeuringsdata van deze bestemmingsplannen zijn in de volgende tabel opgenomen. Er is sprake van verschillende planvormen met een aantal verouderde regelingen. Hierdoor bestaat de behoefte aan een actueel bestemmingsplan voor de kern Knegsel.

Bestemmingsplan	Vaststelling	Goedkeuring
Kom Knegsel	25 februari 1997	1 september 1997
Kom Knegsel, herziening 't Groen	10 februari 1998	20 april 1998
Inbreidingslocaties Knegsel	28 april 1998	26 augustus 1998
D'n Alleman	29 juni 1989	8 november 1989
D'n Alleman II	27 juni 2006	26 september 2006

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt ingegaan op het relevante nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid. Daarnaast wordt aandacht besteed aan het beleid van Waterschap De Dommel. Hoofdstuk 3 bevat een analyse van de kern Knegsel, zowel in ruimtelijk als in functioneel opzicht. In hoofdstuk 4 worden de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan besproken. Hoofdstuk 5 bevat de randvoorwaarden die gelden voor ontwikkelingen in de verschillende deelgebieden in de kern. In hoofdstuk 6 komen de milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. In hoofdstuk 7 worden de plansystematiek en de verschillende bestemmingen toegelicht. De hoofdstukken 8 en 9 bevatten een toelichting op de economische uitvoerbaarheid en de procedures.

2 Beleid

2.1 Nationaal ruimtelijk beleid

2.1.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland in de periode tot 2020 vastgelegd. Op grond van het overgangsrecht heeft de Nota Ruimte een status als structuurvisie zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. In de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid heeft het kabinet ruim 30 nationale ruimtelijke belangen benoemd en aangegeven op welke wijze deze nationale belangen zullen worden verwezenlijkt. De verschillende planologische kernbeslissingen (waaronder de Nota Ruimte) en de Realisatieparagraaf zullen op termijn worden opgenomen in een overkoepelende AMvB Ruimte, die de ruimtelijke kaders op rijksniveau bevat en deze voorziet van een juridische doorvertaling.

De Nota Ruimte heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid. Op het gebied van verstedelijking zet de Nota Ruimte in op een voortzetting van het bundelingsprincipe. Bundeling draagt bij aan economische schaalvoordelen en benutting van (overheids)investeringen in voorzieningen (zoals die in infrastructuur), versterkt het draagvlak voor diverse stedelijke voorzieningen en beperkt de druk op de landelijke gebieden. De Nota Ruimte kent zes nationale stedelijke netwerken, waaronder BrabantStad (Breda, Tilburg, 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Helmond). De gemeente Eersel valt buiten dit stedelijk netwerk maar maakt wel deel uit van de brainportregio Eindhoven.

Buiten de stedelijke netwerken gelden twee verstedelijkingsprincipes die voor dit bestemmingsplan van belang zijn:

- Het eerste principe heeft betrekking op de aard van de verstedelijking. De Nota Ruimte is van mening dat in iedere gemeente voldoende ruimte moet worden geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dit geldt voor steden, maar ook voor het landelijk gebied, waar vooral starters en ouderen moeite hebben aan een geschikte woonruimte te komen.
- Het tweede verstedelijkingsprincipe betreft het streven naar een optimale benutting van het bestaand stedelijk gebied. Het streefgetal dat de Nota Ruimte hanteert voor de realisatie van woningen in het bestaand bebouwd gebied is 40% van het totale woningbouwprogramma. Als grens van het bestaand bebouwd gebied geldt de grens zoals gerealiseerd in het jaar 2000.

De Nota Ruimte gaat in haar sturingsfilosofie uit van een vergaande mate van beleidsdecentralisatie. Dat wil zeggen dat het provinciaal beleidskader de komende jaren steeds meer richtinggevend zal zijn.

2.1.2 Nota Belvedere

De Nota Belvedere bevat het rijksbeleid voor de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting. De nota is een belangrijke bouwsteen voor de Nota Ruimte. Daarnaast werkt de nota door in andere rijksnota's en -plannen en zal deze zijn vertaling moeten krijgen in het beleid van andere bestuursniveaus.

De Nota Belvedere geeft een visie op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten in de toekomstige ruimtelijke inrichting kan worden omgegaan. Het behoud en het benutten van het cultureel erfgoed voegt kwaliteit toe aan de culturele dimensie van de ruimtelijke inrichting. Culturele identiteit is één van de basisprincipes voor de ruimtelijke inrichting. Hierbij staat een ontwikkelingsgerichte benadering centraal. In de Nota Belvedere wordt aangegeven dat cultuurhistorie een belangrijke drager is voor ruimtelijke ontwikkelingen en als inspiratiebron kan worden gebruikt. De nota wil bewerkstelligen dat aanwezige cultuurhistorische waarden bewust, vroegtijdig en volwaardig worden meegenomen in de ruimtelijke planvorming.

Uitgangspunt is dat op elke locatie in Nederland cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het ruimtelijk beleid voor de cultuurhistorie heeft daarom in principe betrekking op heel Nederland. De gebieden waar sprake is van een dusdanige cumulatie van cultuurhistorische waarden dat zij specifieke beleidsmatige aandacht verdienen, zijn aangemerkt als Belvederegebied. In totaal zijn 70 gebieden en 105 steden aangemerkt als Belvederegebied.

Knegsel ligt niet in een Belvederegebied. Dit laat onverlet dat de huidige cultuurhistorische waarden van de kern van belang zijn voor het beheer en de (toekomstige) ontwikkeling van het plangebied. Kern van de Nota Belvedere is immers dat cultuurhistorische waarden aanknopingspunten en uitgangspunten vormen voor elke ruimtelijke ontwikkeling.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening vastgesteld door Provinciale Staten. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant.

Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

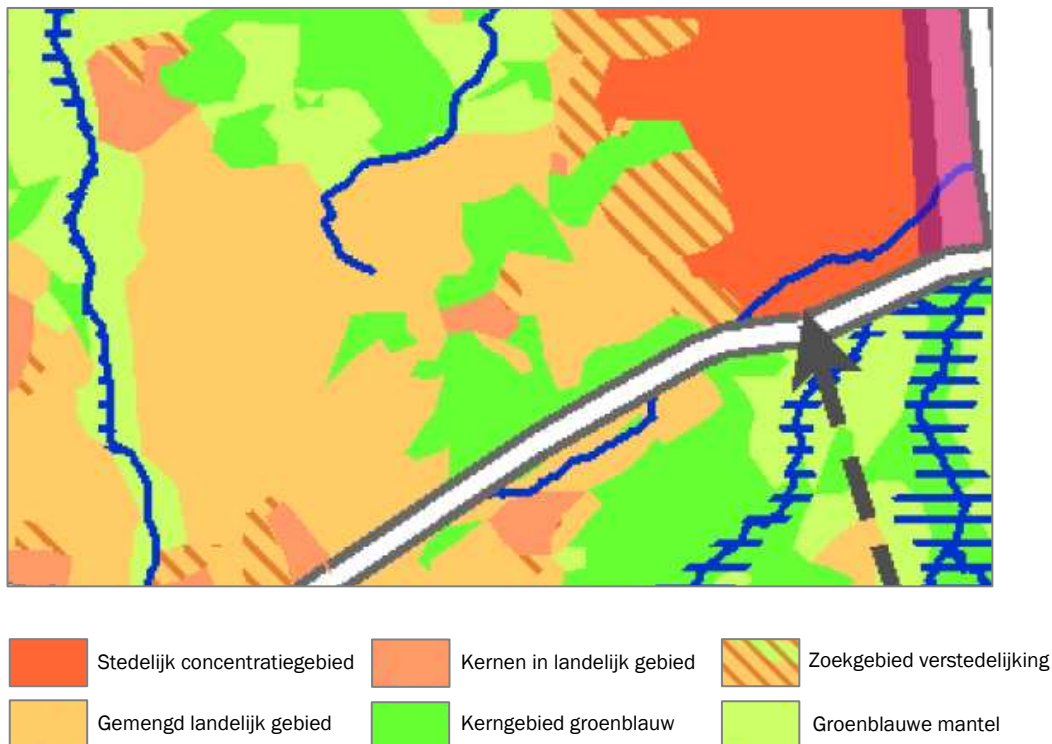
Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- Stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtstlibben van het landelijk gebied tegen te gaan.
- Overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapskenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten. Voor de gemeente Eersel geldt het gebiedspaspoort Kempen. Kenmerkend voor de Kempen zijn de contrasten tussen beekdalen, oude en jonge ontginningen, beboste dekzandruggen en restanten van woeste gronden met heidevelden, vennen en zandverstuivingen. Dorpen liggen als linten op de overgang tussen beekdalen en hogere zandgroenen. Het landschap wordt doorsneden door de beeksystemen van de Grote en Kleine Dommel, de Beerze en de Reusel. In de SVRO zijn acht projecten benoemd waarbij de provincie een actieve rol wil spelen op het gebied van gebiedsontwikkeling. Het project de Levende Beerze, dat deels wordt uitgevoerd op het grondgebied van de gemeente Eersel, is één van deze projecten.

Op de Structurenkaart van de SVRO is de kern Knegsel aangeduid als 'kern in het landelijk gebied'. Ten noordoosten van Knegsel is een gebied aangeduid als 'zoekgebied verstedelijking'.



Uitsnede Structurenkaart (Structuurvisie Ruimtelijke Ordening provincie Noord-Brabant)

De bossen ten noorden, zuiden en westen van Knegsel maken deel uit van het 'kerngebied groenblauw'. Het agrarische gebied rond Knegsel is aangeduid als 'gemengd landelijk gebied'.

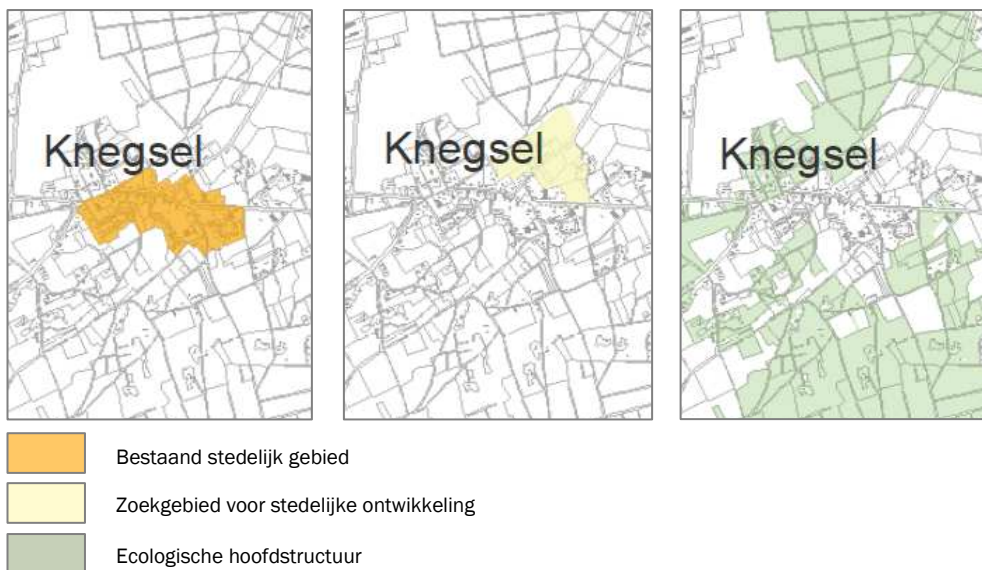
2.2.2 Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. Fase 1 van de verordening is vastgesteld op 23 april 2010 en is in werking getreden op 1 juni 2010. Fase 2 van de verordening is een herziening van fase 1, waarbij de verordening op onderdelen is aangevuld en gewijzigd. Fase 2 van de Verordening Ruimte is vastgesteld op 17 december 2010 en is in werking getreden op 1 maart 2011. Vanaf die datum is sprake van één provinciale Verordening Ruimte, waaraan gemeentelijke bestemmingsplannen worden getoetst.

In de Verordening Ruimte zijn onder andere regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling, ecologische hoofdstructuur (EHS), waterberging, intensieve veehouderij, glastuinbouw en Ruimte-voor-Ruimte-ontwikkelingen. Daarnaast bevat de Verordening Ruimte regelingen voor onder meer grondwaterwinning, windturbines, bovenregionale detailhandel/leisure en hoogwaterbescherming. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

Een belangrijk onderdeel van de Verordening Ruimte is de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. In samenhang hiermee bevat de Verordening Ruimte een investeringsregel voor landschapsontwikkeling. Bij ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe deze ontwikkeling gepaard gaat met een kwalitatieve verbetering van het landschap.

De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.



Kaartbeelden Verordening Ruimte: bestaand stedelijk gebied, zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling en ecologische hoofdstructuur

Het grootste gedeelte van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. Ten noordoosten van Knegsel, aan weerszijden van de Zandoerleseweg, is een gebied aangemerkt als 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. De bosgebieden rond Knegsel maken deel uit van de ecologische hoofdstructuur. In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen dienen te voldoen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied of in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Binnen de grenzen van het stedelijk gebied zijn gemeenten vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling, met inachtneming van de aanvullende regels die de verordening stelt (onder andere op het gebied van de plancapaciteit voor woningbouw).

Landschapsinvesteringsregel/rood-met-groen-koppeling

De Verordening Ruimte kent een landschapsinvesteringsregel, die de voorheen geldende rood-met-groen-koppeling heeft vervangen.

Voor alle uitbreidingsplannen moet inzichtelijk zijn hoe de realisering ervan gepaard gaat met kwaliteitsverbetering in het buitengebied. Er moet duidelijk worden gemaakt op welke wijze de realisering van de stedelijke ontwikkeling gepaard gaat met een wezenlijke en uitvoerbare verbetering van de kwaliteiten van natuur, water, landschap, cultuurhistorie of recreatieve mogelijkheden van de omgeving. Indien een kwaliteitsverbetering niet is verzekerd, dient een financiële bijdrage te worden geleverd. De regeling heeft als doel dat 'stedelijke' ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied gepaard dienen te gaan met kwaliteitsverbetering van het landschap. De investering in het landschap moet in principe fysiek gerealiseerd worden in de projectlocatie en/of de projectomgeving. Indien dat niet mogelijk is, is de vorming van een landschapsfonds een optie.

In de gemeentelijke beleidsnota Rood-met-Groen, die op 12 februari 2009 is vastgesteld, is invulling gegeven aan de rood-met-groen-koppeling. In deze beleidsnota is aangegeven op welke wijze gemeentelijke fondsen kunnen worden ingezet ten behoeve van investeringen in het buitengebied. In de beleidsnota is aangegeven dat de rood-met-groen-compensatie op twee manieren plaats kan vinden:

- compensatie binnen het plangebied: de kosten van de compensatiemaatregel komen in dat geval rechtstreeks ten laste van de grondexploitatie of worden opgenomen in het exploitatieplan;
- compensatie buiten het plangebied: bij uitbreidingsplannen wordt per m² uitgeefbare grond een bedrag geïnvesteerd in het rood-met-groenfonds. In het 'Landschapsontwikkelingsplan gemeente Eersel, van Structuurvisieplus naar landschapsontwikkeling' is een landschapsontwikkelingskaart opgenomen, waarop een aantal gebieden is aangewezen waar investeringen in het buitengebied plaats kunnen vinden. In de beleidsnota Rood-met-Groen is een aantal concrete zoekgebieden voor compensatie aangewezen, waar mogelijkheden zijn voor natuur- en landschapsontwikkeling. Het rood-met-groenfonds wordt ingezet ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het buitengebied in deze gebieden.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Plus (18 december 2002)

De StructuurvisiePlus (SV+) is een gemeentelijke beleidsnota waarin het gemeentebestuur haar integrale visie heeft weergegeven voor de meest wenselijke ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. De structuurvisie is richtinggevend voor de komende 10 tot 15 jaar en heeft als doel de ruimtelijke kwaliteiten van de gemeente te behouden, maar tegelijkertijd ook ruimte te bieden voor nieuwe duurzame ontwikkelingen. Dit alles in afstemming met het nationale, provinciale en eerder vastgestelde gemeentelijke beleid.

De volgende items zijn verder uitgewerkt en onderbouwd in de SV+:

- Voor de realisering van nieuwe woningbouw in de kernen ter voorziening in de behoefte voor eigen aanwas tot 2015 bestaan in alle kernen voldoende mogelijkheden.
- Voorzieningen spelen een belangrijke rol in de leefbaarheid van de kernen.

- Realiseren van voorzieningen voor intramurale zorg in de kernen Eersel en Vessem.
- Uitbreiding van de bedrijventerreinen Meerheide in Eersel en Hoefseweg in Vessem. (Nader bepaald dat van ontwikkeling Hoefseweg wordt afgezien).
- Ontwikkeling van gebied Eersel-West voor maatschappelijke en dienstverlenende functies.
- Voldoende mogelijkheden voor landbouw.
- Ontwikkeling van een landschappelijk raamwerk in delen van de gemeente en inzetten op de realisatie van natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones.
- Recreatieve voorzieningen mogen kwalitatief worden verbeterd.
- Er zijn voldoende locaties voorhanden voor de ontwikkeling van Ruimte-voor-Ruimte-locaties voor extra woningbouw op grotere kavels.
- Veel zorg voor water.

2.3.2 Volkshuisvestingsbeleid

Het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid borduurt voor op het rijksbeleid en het provinciaal ruimtelijk beleid. In grote lijnen komt dit beleid neer op concentratie van woningbouw in stedelijke netwerken of stedelijke regio's. Stedelijke regio's zoals Eindhoven-Helmond zijn de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling. De gebieden daarbuiten, de zogenaamde landelijke regio's, zijn gereserveerd voor laagdynamische functies als natuur, recreatie en landbouw. Woningbouw vindt in deze gebieden alleen plaats voor de eigen behoefte. Er is ruimte voor zoveel woningen als nodig voor de natuurlijke bevolkingsgroei ('bouwen voor migratiesaldo-nul').

Voor het aanwijzen van locaties geldt dat inbreiding voor uitbreiding gaat. Dat houdt in dat eerst de mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied moeten worden bekeken, voordat uitbreiding in het buitengebied plaatsvindt. In het Uitwerkingsplan Zuid-oost-Brabant heeft voor wat betreft de locaties voor woningbouw een bovengemeentelijke afweging plaatsgevonden op schaal van de vijf Kempengemeenten. De uitbreidingsgebieden zijn, voor zover nog relevant, in de Verordening Ruimte overgenomen als zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling. Afspraken over het woningbouwprogramma zijn vastgelegd in het regionaal woningbouwprogramma van de SRE.

2.3.3 Woonvisie 'Werkelijk en wenselijk wonen'

In de gemeentelijke woonvisie wordt prioriteit gegeven aan de beschikbaarheid van woningen voor starters en jonge gezinnen in de kernen. Ook speelt de woonvisie in op de vergrijzing, waarbij het accent ligt op woningen die specifiek voor zorg geschikt zijn. Directe gemeentelijke invloed op de bestaande woningvoorraad is beperkt, met name doordat het grootste deel van de woningvoorraad in handen van particulieren is. Waar nieuwbouw aan de orde is, moet levensloopbestendig bouwen worden bevorderd. In de nabijheid van voorzieningen dienen nieuw te bouwen zorgwoningen te worden gerealiseerd, om de vergrijzing op te vangen. Dit betekent concentratie van voor zorg geschikte woningen in Eersel en, in mindere mate, in Vessem.

Door gericht toewijzen van huurwoningen, door strategische nieuwbouw en ervoor te zorgen dat deze woningen ook beschikbaar blijven voor de beoogde doelgroep, moeten de financieel minder draagkrachtige starters aan bod komen.

De gemeente streeft ernaar de ontwikkelingen in de kernen nader af te stemmen op de leefbaarheid. Dit betekent dat niet langer ingezet wordt op een evenredige verdeling van de woningbouw over de kernen, maar op realisatie van woningbouw op projectbasis. Op dit moment worden extra mogelijkheden voor de vijf kleine kernen onderzocht. Bij deze plannen worden niet alleen woningen maar ook andere voorzieningen betrokken.

Sinds februari 2001 is op het terrein van zorg, welzijn en wonen een gemeentelijke werkgroep huisvesting ouderen, gehandicapten en chronisch zieken actief. Deze werkgroep adviseert het gemeentebestuur van Eersel gevraagd en ongevraagd inzake de invulling van de kwalitatieve en kwantitatieve vraag naar voorzieningen op het gebied van wonen en zorg en de daarbij behorende noodzakelijke welzijnsvoorzieningen voor de doelgroepen senioren, gehandicapten en chronisch zieken in de gemeente Eersel. In 2002 heeft de werkgroep het eerste deel van de notitie 'Voorzieningen op het gebied van wonen, welzijn en zorg in de gemeente Eersel' vastgesteld, waarin een berekening van de vraag en het aanbod seniorenhuisvesting gecombineerd met zorg en welzijn is opgenomen.

2.3.4 Leefbaarheid

Een belangrijk speerpunt van het gemeentelijk beleid, maar vooral ook van de inwoners van de gemeente, is het streven naar leefbaarheid in de verschillende kernen. Leefbaarheid is echter een containerbegrip, wat wil zeggen dat een veelvoud aan thema's onder het begrip wordt geschaard. Een heldere definitie van het begrip is dan ook essentieel voor een heldere afbakening. Leefbaarheid rust op drie peilers: fysieke omgeving, sociale omgeving en voorzieningenniveau.

Definities van leefbaarheid bestaan over het algemeen uit een abstracte beschrijving van het begrip en een meer concrete operationalisatie. Algemeen geldt: 'Leefbaarheid is de mate waarin het wonen in een bepaalde buurt door de bewoners ervan als bevorderend voor hun welzijn wordt ervaren.' De aspecten die bepalend zijn voor de leefbaarheid vallen uiteen in ruimtelijke elementen en niet-ruimtelijke elementen als veiligheid, bevolkingssamenstelling, overlast, uitstraling en voorzieningen. Hoewel het begrip leefbaarheid dus verder reikt dan het beschikken over voldoende voorzieningen in de directe nabijheid van de woning, is dit ruimtelijk gezien wel het belangrijkste aspect. Ook de fysieke omgeving is van belang, wat met name speelt in inrichtingsvraagstukken.

Over het algemeen wordt het in stand houden van medische, sportieve, culturele, sociale, maatschappelijke en detailhandelvoorzieningen gezien als het essentiële middel gezien om de leefbaarheid te waarborgen.

Op dit moment doet zich in de kleinere kernen van de gemeente Eersel een ontwikkeling voor die niet ten goede komt aan de leefbaarheid. Door stagnatie in de bevolkingsontwikkeling en een toenemende noodzaak tot schaalvergroting, neemt het draagvlak voor allerlei voorzieningen steeds verder af. Om deze ontwikkeling een halt toe te roepen, moet ingespeeld worden op de volgende zaken:

- klantentrouw: in kleine kernen speelt de individuele aantrekkingskracht van de winkels sterk;
- ondernemers willen graag blijven;
- kernen beschikken over voldoende in- en uitbreidingslocaties om het inwonertal op peil te houden;
- door toerisme wordt het draagvlak in bepaalde seizoenen versterkt;
- basisvoorzieningen zoals gezondheidszorg (huisarts, thuiszorg, etc.), een gemeenschapshuis, onderwijs, kinderopvang en dergelijke worden steeds vaker op een efficiënte manier geclusterd in het zogenaamde 'brede schoolconcept'.

De gemeente Eersel heeft in 2002 een leefbaarheidsonderzoek uitgevoerd. Hierop volgend is een werkwijze ontwikkeld waarbij burgers, lokale instellingen en gemeente samen knelpunten oplossen. In 2005 is dit leefbaarheidsonderzoek herhaald. Voor verdere informatie over de resultaten wordt verwezen naar dit onderzoek.

2.3.5 Regionale beleidsvisie Dag- en Verblijfsrecreatie De Kempen (2008)

De gemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel-De Mierden hebben een regionale beleidsvisie opgesteld op het gebied van dag- en verblijfsrecreatie. De genoemde gemeenten vormen een toeristische eenheid in de Kempen. Vanwege de toeristische eenheid wordt gestreefd naar één toekomstbeeld en naar eenheid in instrumenten van beleid. Het toeristisch beleid, zoals dat is opgenomen in de Regionale beleidsvisie, beoogt te sturen op ontwikkeling. De toeristisch-recreatieve sector kan groeien met inachtneming van andere belangen: natuur, cultuurhistorie, bewoners en andere economische sectoren. Op basis van de analyse van de huidige toeristisch-recreatieve structuur zijn ontwikkelingskaders voor de toeristisch recreatieve sector opgesteld, die kunnen worden vertaald in bestemmingsplannen.

Het toekomstbeeld van de toeristische regio De Kempen bouwt voort op de huidige (toeristische) identiteit van de regio. De wortels van De Kempen zijn de landbouw, natuur, water en bos- en heidegebieden. Om bezoekers naar de regio te halen en deze aan de regio te binden, moeten accenten worden verlegd. Het toekomstig recreatief profiel van De Kempen bestaat uit:

- een grotere rol voor dagrecreatie met als doel een meer volledig toeristisch product en verblijfsklimaat. De relatieve groei van de dagrecreatie komt tot stand door zowel nieuwe (kleinschalige) initiatieven, evenementen, themaprojecten, als door uitbreiding van bestaande bedrijven en meer gebruik van het bestaande aanbod;
- een prominentere rol van de kernen;
- een groter aanbod bestaande uit samenwerking tussen bedrijven: meer arrangementen en cross-overs (innovatieve verbindingen);
- meer samenhang in het aanbod (waardeketen);

- een betere spreiding van de bezoekers over de seizoenen;
- een betere profilering van De Kempen als gebied voor de zakelijke markt: vergaderingen, productpresentaties, kleinschalige congressen/workshops;
- een grotere diversiteit in de verblijfsrecreatie door het verlenen van medewerking aan vernieuwing van bestaande bedrijven en passende nieuwe bedrijvigheid toe te laten.

Op basis van dit gewenste profiel is een algemene ruimtelijke visie gemaakt, waarin een zonering is aangebracht. Voor de kernen geldt dat deze een prominenter rol gaan spelen in het toerisme. De historische authentieke omgeving van de dorpen met hun kleinschalige structuur, natuur en zweem van boerenleven spelen een belangrijke rol voor een dag- of kortverblijf. Niet alleen de bijzondere (historische) panden, plekken en bezienswaardigheden, maar ook de kwaliteit, inrichting en sfeer van de openbare ruimte zijn hierbij van belang. In de dorpen is genoeg ruimte voor recreatieve accommodaties in 'stedelijke' sfeer, waaronder speciaalzaken, kleine film- en toonzalen, kookstudio's en biologische markten. Nieuwe kleinschalige (verblijfs)accommodaties met een meer landelijk karakter zijn op beperkte schaal mogelijk, ook binnen de kleinere kernen.

De omgeving van de kernen Eersel, Duizel, Knegsel, Vessem en Wintelre is aangewezen als kansrijk extensief landelijk gebied. Nieuwe dagrecreatieve voorzieningen en uitbreiding van bestaande voorzieningen is hier mogelijk. Ook grootschalige extensieve verblijfsrecreatie en kleinschalige intensieve verblijfsrecreatie zijn hier passend. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om kleinschalige extensieve accommodaties, trekkershutten of groepsappartementen. Kleinschalige dag- en verblijfsvoorzieningen (boerenkamer, natuurcamping, boerderijwinkel, boerderijterras) passen in deze gebieden.

2.3.6 Integraal Horecabeleid

Gemeentelijk horecabeleid beoogt een bijdrage te leveren aan een woon- en leefklimaat, waarin een evenwicht wordt bereikt tussen de belangen van de horeca-exploitanten, de bewoners, de gemeente en de politie. De nota omvat het integrale horecabeleid voor de gemeente Eersel, waarin zaken als terrassenbeleid, kansspelbeleid, veiligheid, parkeerbeleid en milieubeleid in onderlinge samenhang aandacht krijgen. Naast de al genoemde onderwerpen komt ook het ruimtelijke beleid aan bod. Hierin wordt per kern aangegeven welke aspecten aandacht dienen te krijgen in het betreffende bestemmingsplan.

2.3.7 Verkeersveiligheidsplan

Het verkeersbeleid van de gemeente Eersel is vastgelegd in het Verkeersveiligheidsplan gemeente Eersel (1999). Deze nota kent twee belangrijke beleidsdoelstellingen:

Bereikbaarheid

De centrumgebieden, woongebieden en bedrijventerreinen dienen duidelijk, direct en goed bereikbaar te zijn. Een goede verkeersafwikkeling op toeleidende wegen is daarvoor van cruciaal belang.

Op de hoofdwegen is enige congestievorming toelaatbaar, waarbij de gemeente wel streeft naar goede openbaar-vervoersvoorzieningen. Bovendien wil de gemeente het (brom)-fietsgebruik stimuleren. Daarvoor is een net van goede, veilige en rechtstreekse fietsroutes belangrijk.

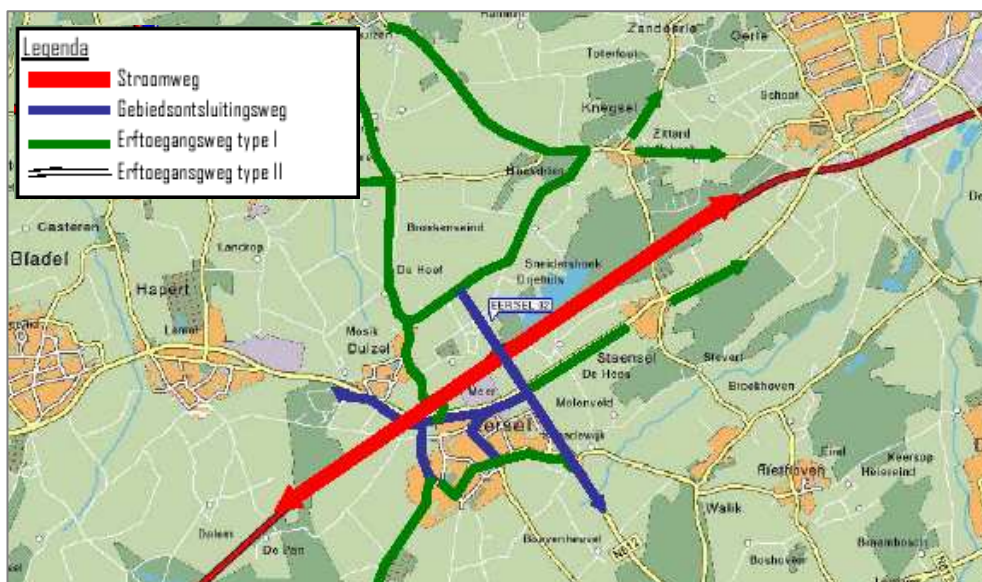
Verkeersleefbaarheid

De gemeente stelt zich ten doel het aantal verkeersongevallen drastisch te verminderen. Daarmee sluit zij aan op het Structuurschema Verkeer en Vervoer (SVV-II) en het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP-plus). Het belangrijkste aandachtspunt is de veiligheid binnen de bebouwde kom. De gemeente wil deze doelstelling bereiken door de concurrentiepositie van de fiets ten opzichte van de auto te verbeteren, de openbare ruimte te verdelen in verblijfs- en verkeersruimten en door gedragsbeïnvloeding.

In het buitengebied zijn de doorgaande wegen als 80 km/uur-weg en de rest van de wegen als 60 km/uur-weg aangeduid. In het 4e kwartaal van 2003 is het Verkeersveiligheidsplan geactualiseerd. De belangrijkste wijziging ten opzichte van het oude plan betreft de wegcatégorisering. In het VVP zijn de meeste wegen buiten de bebouwde kom als 80 km/uur-weg opgenomen, in het door de provincie gecoördineerde opzet van de wegcatégorisering voor de gehele provincie is ook voor de gemeente Eersel de wegcatégorisering vastgelegd.

2.3.8 Kadernota verkeersveiligheid

De Kadernota verkeersveiligheid is opgesteld in 2005 en is een actualisatie van het Verkeersveiligheidsplan uit 1999. In de kadernota zijn de uitgangspunten en randvoorwaarden opgesteld waarbinnen het Verkeersveiligheidsplan van de gemeente tot uiting komt.



Voorstel categorisering wegnet (Bron: Kadernota verkeersveiligheidsplan)

Doelstelling van de kadernota verkeersveiligheid is het op hoofdlijnen vaststellen van een visie, het in kaart brengen van probleemlocaties en het uitwerken van de maatregelen.

In de Kadernota is nieuw gemeentelijk beleid geformuleerd op het gebied van verkeer en verkeersveiligheid. De nota doet onder meer uitspraken over de volgende aspecten:

- verdere invoering van Duurzaam Veilig;
- vaststellen van de verkeersveiligheidsdoelstelling;
- toekomstige ontwikkelingen;
- aansluiting regionaal wegennet;
- vaststellen Duurzaam Veilig categorisering;
- aansturing op maatregeltypen;
- aansturing voor maatregellocaties.

2.3.9 Groenstructuurplan Eersel

Op 9 februari 1999 is de gemeenteraad akkoord gegaan met het groenstructuurplan voor de gehele gemeente Eersel. Met het opstellen van het groenstructuurplan heeft de gemeente zich vier doelen en wensen gesteld met betrekking tot het groen in de bebouwde kom. Deze doelen zijn:

- het bepalen en vastleggen van de duurzame groenstructuur (lanen);
- het beheren van de openbare ruimte, groen en verharding, zonder bestrijdingsmiddelen;
- het geven van indicaties van kosten voor het realiseren van het groenstructuurplan;
- het inzichtelijk maken van veiligheidsaspecten voor het openbaar groen.

Gemeentelijk groenbeleid is noodzakelijk. Groen is investeren in de toekomst, want groen heeft een lange ontwikkelingstijd en levensduur. Groen heeft tijd nodig om zich aan te passen aan de standplaats en te ontwikkelen tot een duurzame groenstructuur.

Daarvoor is een continu beheer over een langere tijd noodzakelijk. In het groenstructuurplan is het beheer van openbaar groen zonder gif een belangrijk onderwerp. Aangegeven wordt waar en op welke wijze natuurvriendelijke beheer mogelijk is.

2.3.10 Kadernota 'Groen denken is groen doen'

In 2004 is de kadernota 'Groen denken is groen doen' opgesteld. De nota geeft de gemeentelijke visie op het gebied van groen weer en stelt kaders op dit gebied. Het groen op het grondgebied van Eersel draagt in hoge mate bij aan het prettige woon-, werk- en recreatief verblijfsklimaat en bepaalt het karakter en de identiteit van de zes dorpen. Dit klimaat en karakter dienen gehandhaafd te blijven. Met name voor de entrees, de dorpscentra en het buitengebied geldt dat het groen aantrekkelijk moet zijn. Er dient rekening gehouden te worden met natuur- en cultuurhistorie, milieu, veiligheid en volksgezondheid.

In de kadernota worden verschillende thema's met betrekking tot groen en groenbeleid uitgezet. Het openbaar groen zal hoofdzakelijk conform het parkmodel worden ingericht. De randen van de kernen worden als ecologisch model ingericht, waarbij te denken valt aan houtsingels, bosjes en houtwallen.

2.3.11 Speelruimtebeleid

Door de gemeenteraad is in 2007 een beleidsnota Speelruimtebeleid vastgesteld. Hierin is onder andere vastgelegd dat bij het ontwerpen en onderhouden van openbaar groen, openbaar water en wegen en pleinen in woongebieden rekening gehouden moet worden met een mogelijkheid om er (veilig) te kunnen spelen. De belangrijkste uitgangspunten uit het speelruimtebeleid zijn:

- behoud van het landelijke karakter en de daarbij passende beeldkwaliteit voor buitengebied en bebouwde kom;
- het openbaar groen moet zodanig zijn ingericht dat de mogelijkheid voor spelen aanwezig is;
- schoolpleinen die openbaar zijn, kerkpleinen en dorpspleinen voorzien in de behoefte aan speelruimte in de openbare ruimte;
- kernspecifieke kwaliteiten zoals een dorps karakter, groene leefomgeving, informele speelruimte zijn kwaliteiten waarbij aansluiting gezocht wordt;
- speelruimtes zijn gevarieerd en worden ingericht volgens het principe van 'natuurlijk spelen';
- de bestemmingsplannen voor gebieden met woonfunctie bieden de voorschriften de mogelijkheid om speelplekken te realiseren.

2.3.12 Waterplan Eersel

Het beleid van de gemeente Eersel voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied. Daarnaast is het van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt. Nieuwe rioolstelsels van enige omvang dienen als verbeterd gescheiden te worden uitgevoerd. Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, geïnfiltreerd te worden.

Op 18 september 2001 is door de gemeenteraad van Eersel ingestemd met het 'Waterplan Eersel'. In dit rapport, dat is opgesteld door Iwaco, staan enkele relevante beleidsuitgangspunten:

- water als ordenend principe;
- stedelijke ontwikkelingen bij voorkeur op meest geschikte plekken (op hogere plekken tussen de beekdalen) en het ont- en afwateringssysteem richten op infiltratie van afstromend hemelwater. Bouwen op ongeschikte plekken voorkomen (sturend daarvoor is: kaart 11, Iwaco, 2001);
- revitalisering van het natuurlijk watersysteem;
- waterafvoer en retentie ten behoeve van tegengaan wateroverlast op regionale schaal (in relatie tot De Dommel). In het Streekplan Noord-Brabant 2002 (inmiddels de Interimstructuurvisie) en het Integraal Hydrologisch Streefbeeld zijn voor Eersel drie zoekgebieden voor waterberging langs de Kleine Beerze, de Run en de Gender aangewezen;
- verbetering waterkwaliteit om te voldoen aan de aan de waterlopen toegekende functies en om de potenties voor natte natuurontwikkeling te vergroten;

- tegengaan lokale wateroverlast als gevolg van te geringe afvoercapaciteit van het rioolstelsel en het oppervlaktewaterstelsel;
- organisatie waterbeheer: goede samenwerking tussen betrokken partijen.

Het waterplan Eersel vormt de basis voor de toekomstige koers op het gebied van water in de gemeente Eersel.

2.3.13 Handhavingsbeleid

Handhaving is nodig omdat naleving van regels niet vanzelfsprekend is. Onze samenleving kan echter alleen functioneren indien democratisch geformuleerde regels op een verantwoord niveau worden nageleefd. Dit kan alleen worden bereikt indien zij door de overheid ook consequent worden gehandhaafd. Integraal handhavingsbeleid is wenselijk om een aantal redenen. Zo moet er een ambitieniveau voor handhaving worden geformuleerd. Daarnaast moet worden vastgelegd hoe dit ambitieniveau kan worden gerealiseerd en wel op een zo effectief en efficiënt mogelijke wijze. Het gaat dan vooral om de organisatie en toedeling van middelen. Ook moeten er inhoudelijke beleidsregels worden vastgelegd die aangeven hoe de gemeente op de verschillende handhavingsgebieden concreet optreedt. Tenslotte dient dit alles te worden gecommuniceerd zodat voor iedereen duidelijk is wat de gemeente Eersel op het gebied van handhaving wil realiseren. Op 9 februari 2010 heeft de gemeenteraad de nota 'Handhavingsbeleid 2010 - 2013' vastgesteld. In de nota zijn de visie, doelstellingen, uitgangspunten en strategieën op het gebied van handhaving beschreven.

2.3.14 Relatie bestemmingsplan-welstandsnota

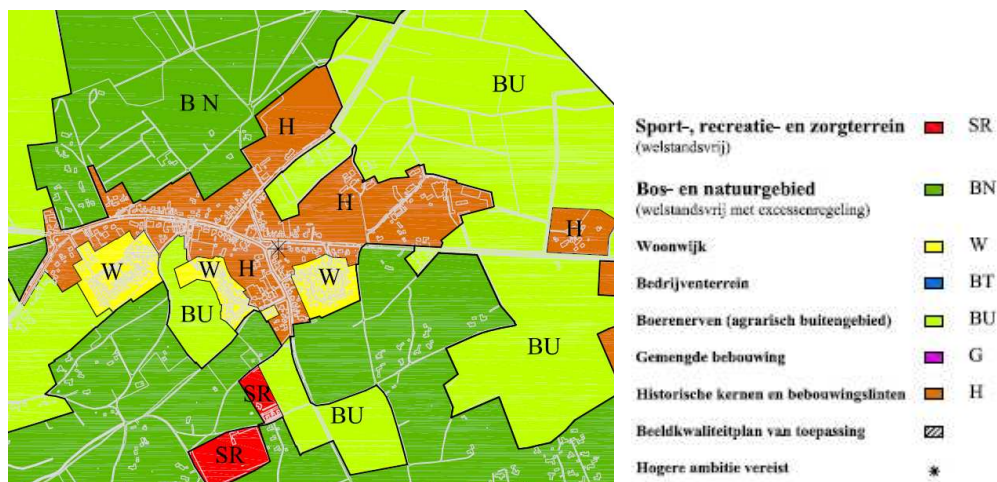
In het bestemmingsplan 'Kom Knegsel' worden de functie en het gebruik van de gronden en de maatvoering van de bebouwing geregeld. Het bestemmingsplan vormt daarmee de basis voor de stedenbouwkundige opzet van het dorp. De architectonische verschijning wordt gewaarborgd door middel van de gemeentelijke welstandsnota, die in juli 2009 is vastgesteld door de gemeenteraad.

De hoofdlijnen van het welstandsbeleid zijn:

- sport-, recreatie- en zorgterreinen worden geheel welstandsvrij;
- bos- en natuurgebieden worden welstandsvrij met een excessenregeling;
- achterkanten en zijkanten die met betrekking tot de invloed op het publieke domein vergelijkbaar zijn met achterkanten, worden welstandsvrij met een excessenregeling;
- een licht toetsniveau in 'gewone' woonwijken;
- een licht toetsniveau en deels welstandsvrij met een excessenregeling voor bedrijventerreinen;
- een kritisch toetsniveau voor het buitengebied;
- een streng toetsingsniveau voor de historische kernen, lintbebouwingen en monumenten;
- ruime sneltoetscriteria voor veel voorkomende bouwwerken.

Daarnaast worden voor de gebieden en/of locaties waarvoor de gemeenteraad een hoog ambitieniveau heeft, beeldkwaliteitplannen opgesteld, die prevaleren boven de gebiedsgerichte criteria uit de welstandsnota. In deze beeldkwaliteitplannen wordt duidelijk de richting van de gemeentelijke ambitie aangegeven en wordt aangegeven welke kwaliteiten daarbij horen. De beeldkwaliteitplannen hebben betrekking op zowel de bebouwde als de onbebouwde omgeving.

In de welstandsnota wordt, voor de gebieden die niet welstandsvrij zijn, gewerkt met sneltoetscriteria en gebiedscriteria. Voor bouwwerken die niet kunnen worden afgedaan met de sneltoetscriteria, zijn de gebiedsgerichte criteria van toepassing. Binnen de gemeente worden zeven deelgebieden onderscheiden. Per deelgebied is een welstandsniveau aangegeven, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen een licht, een kritisch en een streng toetsniveau.



Deelgebieden in Knegsel

Bouwplannen in een gebied met licht welstandsniveau worden slechts getoetst aan de in de welstandsnota benoemde hoofdaspecten (zoals situering en massavorm). Voor bouwplannen in een gebied met kritisch toetsniveau worden ook de deelaspecten (waaronder gevelindeling en vormgeving gevelelementen) beoordeeld. In gebieden met een streng toetsniveau wordt bovendien getoetst aan detailaspecten (zoals materialen, kleur en detaillering van onderdelen). Als 'vangnet' zijn tenslotte algemene criteria opgenomen, die voor elk nieuw bouwwerk gelden. In de welstandsnota zijn de volgende deelgebieden opgenomen.

- H Historische kernen en bebouwingslinten (streng)
- G Gemengde bebouwing (streng)
- W Woonwijk (licht)
- BT Bedrijventerreinen (licht, deels welstandsvrij met excessenregeling)
- SR Sport-, recreatie- en zorgterrein (welstandsvrij)
- BU Boerenerven (agrarisch buitengebied) (kritisch, deels licht)
- BN Bos- en natuurgebied (welstandsvrij met excessenregeling).

Van elk deelgebied is een korte algemene beschrijving opgenomen en zijn de belangrijkste kenmerken benoemd. Bouwplannen dienen, naar oordeel van de Welstandscommissie, te passen binnen de in de welstandsnota opgenomen kenmerken en het in de welstandsnota geformuleerde beleid voor het betreffende deelgebied.

2.4 Beleid waterschap

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Het beleid van Waterschap De Dommel is gericht op het zo lang mogelijk vasthouden van gebiedseigen water, met name in perioden van regenval, gecombineerd met het zoveel mogelijk scheiden van het schone en het verontreinigde water. In deze paragraaf is het beleid van het waterschap kort opgenomen. Voor een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied wordt verwezen naar paragraaf 6.1.

Waterschap De Dommel heeft op 16 december 2009 het Waterbeheerplan III 'Krachtig Water' vastgesteld. Het waterbeheerplan is op 22 december 2009 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2010-2015. Hierbij is de volgende indeling in thema's gehanteerd:

- droge voeten;
- voldoende water;
- natuurlijk water;
- schoon water;
- schone waterbodem;
- mooi water.

Droge voeten

Voor het thema Droge voeten legt het waterschap gestuurde waterbergingsgebieden aan, zodat de kans op regionale wateroverlast in 2015 in bebouwd gebied en een deel van de kwetsbare natuurgebieden acceptabel is. In beekdalen die in zeer natte perioden van oudsher overstromen, wordt geen overstromingsnorm toegepast.

Voldoende water

Voor Voldoende water worden de plannen voor het gewenste grond- en oppervlakteregime (GGOR) in zowel landbouw- als natuurgebieden uiterlijk in 2015 vastgesteld. Met de realisatie van maatregelen in de belangrijkste verdroogde natuurgebieden (Topgebieden) gaat het waterschap aan de slag.

Natuurlijk water

Voor het thema Natuurlijk water richt het waterschap zich op de inrichting en het beheer van watergangen en op het halen van de ecologische doelen uit de Europese Kaderrichtlijn Water en de functies 'waternatuur' en 'verweven' uit het Provinciaal Waterplan. Om deze doelen te halen gaat het waterschap verder met beekherstel, de aanleg van ecologische verbindingzones en het opheffen van barrières voor vismigratie.

Deze maatregelen worden zoveel mogelijk uitgevoerd per gebied, in één samenhangend maatregelenpakket met herstel van Topgebieden en verbetering van de water(bodem)kwaliteit.

Schoon water

Voor Schoon water zet het waterschap het proces van samenwerking met gemeenten in de waterketen door. Gezamenlijk worden optimalisatiestudies uitgevoerd en worden afspraken vastgelegd in afvalwaterakkoorden. Verder wil het waterschap een deel van de rioolwaterzuiveringen vergaand verbeteren om te voldoen aan de Kaderrichtlijn Water. Bron- en effectgerichte maatregelen om kwetsbare gebieden te beschermen worden genomen.

Schone waterbodems

Bij het thema Schone waterbodems pakt het waterschap vervuilde waterbodems aan in samenhang met beekherstel. Afhankelijk van de soort verontreiniging gaan het waterschap saneren, beheren of accepteren.

Mooi water

Voor Mooi water wordt bij inrichtingsprojecten de waarde van water voor de mens vergroot. Dit kan door ruimte te bieden aan recreatiemogelijkheden, landschap en cultuurhistorie.

Binnen de kerntaken van het waterschap, kiest Waterschap De Dommel ervoor om twee onderwerpen met hoge prioriteit aan te pakken:

- het voorkómen van wateroverlast;
- het herstellen van het watersysteem van Natura 2000-gebieden.

De notitie Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk van Waterschap De Dommel en Waterschap Aa en Maas maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Tevens geeft het document de uitgangspunten en randvoorwaarden bij hydrologisch neutraal bouwen.

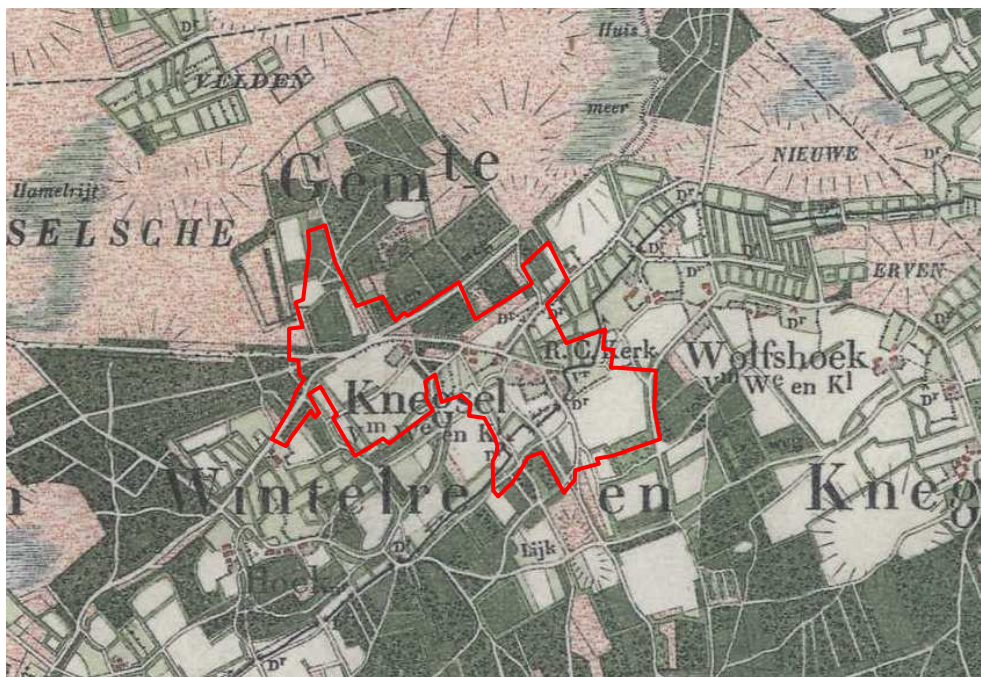
3 Ruimtelijke en functionele structuur

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele structuur van Knegsel. Hierbij wordt onder meer aandacht besteed aan de historische ontwikkeling van de kern en aan de huidige bebouwings-, verkeers- en groenstructuur.

3.1 Historische ontwikkeling

Knegsel is waarschijnlijk, net als veel dorpen in de streek, ontstaan vanuit een oorspronkelijk Frankische nederzetting die werd gesticht in de vroege Middeleeuwen. In de periode tussen de 12^e en 15^e eeuw maakte Knegsel, dat werd bewoond door vrije boeren, een periode van zekere welvaart door. In 1688 werd Knegsel verwoest door de Franse troepen en op een andere plaats herbouwd. Vanaf de 15^e eeuw kennen de dorpen in de streek een periode van economische teruggang, die zich doorzet in de 17^e en 18^e eeuw. Gevolgen hiervan zijn onder andere het stilvallen van ontginningsactiviteiten en de opsplitsing van bestaande bedrijven in keuterbedrijfjes, wat enige verdichting dan wel uitgroei van de dorpen tot gevolg heeft. Aan het eind van de 18^e en het begin van de 19^e eeuw treedt enige verbetering op in de economische situatie van de landbouw, met name dankzij sterke verbetering van werktuigen en veranderingen van de teeltmethode. In deze periode neemt de ontginningsactiviteit weer enigszins toe.

Op het kaartbeeld van circa 1900 is zichtbaar dat Knegsel zich bevindt op de grens van de bosgebieden in het zuiden en de Knegselsche Heide in het noorden. Het dorp ligt op een kruising van verschillende veldwegen, die de kern verbinden met onder meer Vessem, Eersel, Steensel en Oerle.



Knegsel rond 1900

De voor Knegsel kenmerkende lintstructuur en de centrale groene ruimte (op de kruising van Het Groen, de Zandoerleseweg en de Steenselseweg) zijn op het kaartbeeld van rond 1900 al herkenbaar. Bebouwing is in deze periode geconcentreerd rond de centrale groene ruimte en in enkele clusters ten zuidwesten en noordoosten daarvan, onder andere ter plaatse van de huidige buurtschappen Hoekdries en Wolfshoek. Op de grens van het bos- en het heidegebied liggen akker- en weidegronden die zijn verdeeld in kleinschalige, met houtwallen omzoomde percelen.



Knegsel rond 1900

In de periode na 1900 zijn de heidegronden rond Knegsel ontgonnen ten behoeve van (grootschalige) landbouw. De bosgebieden rond de kern zijn grotendeels bewaard gebleven en zijn in de huidige situatie nog altijd bepalend voor de ligging van de kern in het landschap.

In Knegsel hebben in de periode vanaf 1900 slechts zeer beperkt ontwikkelingen plaatsgevonden, waardoor in de huidige situatie de aanwezigheid van het (bosrijke) buitengebied vanaf de kern nog goed voelbaar is. Het dorp is in de 20^e eeuw met name gegroeid door verdichting van de bebouwing langs de bestaande linten. Na de Tweede Wereldoorlog zijn enkele kleinschalige uitbreidingslocaties toegevoegd aan Knegsel, met name ten zuiden van Het Groen. Hier zijn enkele woonbuurten gerealiseerd die een planmatig karakter hebben.

Het betreft de uitbreiding 'De Eikenbocht' in de oksel van de Veldhovenseweg en de Steenselseweg, de uitbreiding 'De Beemd' in het gebied ten zuiden van het dorps huis en de uitbreiding 'D'n Alleman' in het zuidwestelijk deel van Knegsel. Ten noorden van Het Groen is, rond De Huufkes, een deel van de kern aan te merken als woonbos.

3.2 Ruimtelijke structuur

Landschap

Het landschap rond Knegsel wordt gekenmerkt door het contrast tussen besloten bosgebieden en open agrarische gebieden. Ten zuiden, westen en noorden van de kern zijn bosgebieden aanwezig met daaromheen, ter plaatse van de voormalige Knegsel-sche Heide, grootschalige heideontginningsgebieden. De kern Knegsel grenst hierdoor aan drie zijden grotendeels aan bosgebied. In het noordwesten, vanaf de kruising Het Groen/Vessemseweg, grenst Knegsel aan het grootschalige, open agrarische landschap. Ook oostelijk van de kern, tussen de linten Zandoerleseweg en Veldhovenseweg, opent het landschap zich. Hier maken de bosgebieden plaats voor een agrarisch landschap waar, naast open akker- en weidegronden, rond de buurtschap Wolfshoek ook bebouwing voorkomt. In dit gebied bevindt zich het begin van het beekdal van de Poelenloop of Rijt. Vanwege het geringe reliëf en de ter plaatse aanwezige bebouwing is het beekdal echter nauwelijks als zodanig herkenbaar. Verder oostelijk (ten noorden van Wolfshoek) is het beekdal nog wel herkenbaar aanwezig.

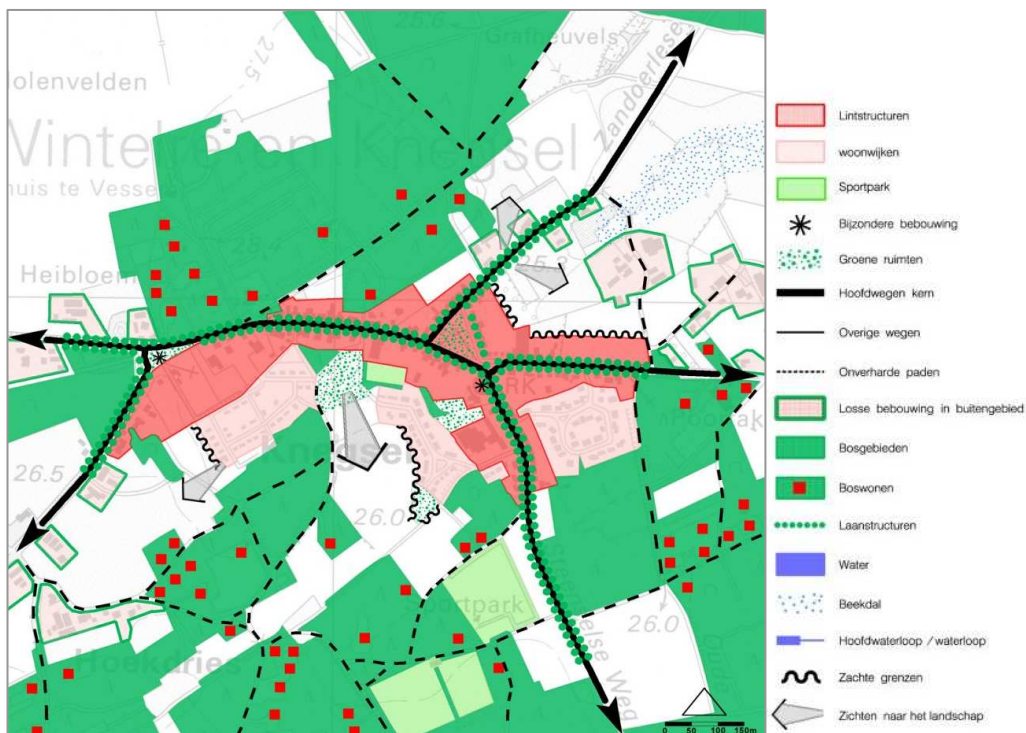
Ten zuiden en ten oosten van Knegsel bevindt zich een aantal oude akkercomplexen, op de flanken waarvan de kern van oudsher is ontstaan. De akkers aan de zuidzijde van Knegsel, waarvan een gedeelte binnen het plangebied ligt, vormen een overgang tussen de bebouwde gronden in de kern en de bossen ten zuiden daarvan. Het akkergebied dat zich ten noorden van Knegsel bevindt, in het gebied tussen de Zandoerleseweg en het bosgebied, vormt samen met het beekdal van de Poelenloop en het oostelijk van Wolfshoek gelegen akkergebied een landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol agrarisch gebied, dat zich uitstrekt tot aan de gehuchten Zittard en Schoot.

Overgang kern-landschap

Vanwege de beperkte grootte van Knegsel hebben de historische dorpslinten op veel plaatsen nog een directe relatie met het omringende landschap. Het buitengebied dringt op tal van plaatsen binnen in de kern waardoor de relatie tussen de kern en het buitengebied zeer sterk is.

Door de ligging van Knegsel op de knoop van twee bosgebieden gaan de bebouwingsranden voor een groot deel schuil achter bospercelen. De overige bebouwingsranden grenzen aan (bolle) akkercomplexen. Aan de noordzijde van de kern en langs de uitwaaiende linten is sprake van een typisch dorpse overgang tussen kern en landschap. Op veel locaties grenzen de achterzijden van (woon) percelen hier aan het buitengebied waardoor harde confrontaties tussen bebouwing en landschap niet aanwezig zijn. De bosgebieden begrenzen de kern hier op een natuurlijke wijze. De planmatig opgezette woonbuurten ten zuiden van de kern zijn in veel gevallen van het buitengebied gescheiden door een strook afschermend groen of een bosstrook.

De overgang tussen kern en landschap is hier weliswaar groen vormgegeven, maar verloopt scherper dan langs de dorpslinten.



Bestaand Ruimtelijk Structuurbeeld Knegsel (bron: Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld)

Bebouwingsstructuur

De ruimtelijke structuur van Knegsel wordt bepaald door het beloop van de linten die het dorp van oudsher verbinden met zijn omgeving. De belangrijkste lijn in het dorp is Het Groen, een min of meer oost-westgericht lint dat overgaat in de Veldhovenseweg en veruit het langste lint binnen het dorp is. Op de kruising van dit dorpslint met de Zandoerlesweg en Steenselseweg is een relatief grote centrale ruimte aanwezig. De kerk en het kerkhof, ten zuidoosten van de centrale groene ruimte, markeren het centrum van Knegsel.

Het langgerekte dorpslint en de groene open ruimte vormen samen de dragers van de ruimtelijke structuur. De lintbebouwing langs deze dragers en langs de overige linten (Vessemseweg, Eerselseweg, Zandoerlesweg en Steenselseweg) is kenmerkend voor het beeld van Knegsel. Deze lintbebouwing bestaat voornamelijk uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen met een grote variatie in goot- en bouwhoogte en architectuur. Tussen de woningen zijn, met name aan de zuidzijde van Het Groen, grotere panden aanwezig in de vorm van enkele bedrijven, horecagelegenheden en het dorpshuis. Een specifiek ensemble wordt gevormd door de kerk met pastorie en de zuidelijk daarvan gelegen school. Langs de linten is laanbeplanting aanwezig. Ter plaatse van de aansluiting van de Eerselseweg op Het Groen is een kenmerkende groene ruimte aanwezig, waar een kapel is gesitueerd.

De naoorlogse uitbreidingen ten zuiden van Het Groen zijn kleinschalig van opzet. De bebouwing bestaat uit een afwisseling van vrijstaande en halfvrijstaande woningen, met op enkele locaties aaneengebouwde woningen. Deze woonbuurten hebben elk een eigen (wegen)structuur, waarop de woningen zijn georiënteerd. De bebouwing bestaat vrijwel volledig uit laagbouw.

Naast de bebouwingsstructuur langs de historische linten en in de planmatig opgezette woonbuurten komt in Knegsel een woonbos voor. De structuur van het woonbos bestaat uit relatief grote vrijstaande woningen op ruime bospercelen.

3.3 Verkeersstructuur

Autoverkeer

Knegsel vormt het knooppunt van enkele regionale routes. De Zandoerleseweg loopt in noordelijke richting naar Veldhoven en Wintelre, de Veldhovenseweg loopt in oostelijke richting naar Veldhoven, de Steenselseweg loopt in zuidelijke richting naar Steensel, Het Groen/De Vessemseweg loopt in noordwestelijke richting naar Vessem en via de Eerselseweg zijn Duizel, Eersel en de autosnelweg A67 te bereiken.

De interne verkeersstructuur wordt gevormd door de oude lintenstructuur. De belangrijkste wegen zijn de Eerselseweg, de Vessemseweg, Het Groen, de Veldhovenseweg, de Steenselseweg en de Zandoerleseweg. tussen deze wegen bevinden zich woonstraten en paden naar het buitengebied.

Fietsverbindingen

In het plangebied zijn geen speciale fietsverbindingen aanwezig. Het fietsverkeer wordt over de wegen afgewikkeld.

Parkeren

Het aantal niet-woonfuncties met een verkeersaantrekkende werking (bedrijven, detailhandel, voorzieningen) in Knegsel is beperkt, waardoor er geen grote behoefte aan (openbare) parkeerplaatsen is. Functies die een grotere parkeerbehoefte hebben, voorzien in veel gevallen in parkeergelegenheid op eigen terrein. Daarnaast zijn op enkele locaties, met name op de centrale ruimte aan Het Groen en rond het dorps huis, openbare parkeergelegenheden aanwezig. De parkeerbehoefte voor de woningen wordt opgevangen op eigen terrein en in het straatprofiel.

3.4 Groen- en waterstructuur

Knegsel ligt op hoge zandgronden waardoor er in de kern geen waterlopen zijn te vinden. Ten oosten van de kern ontspringt in noordoostelijke richting het beekje de Poelenloop of Reit.

De groenstructuur van Knegsel wordt bepaald door de laanbeplanting langs de historische linten Het Groen, de Veldhovenseweg en de Zandoerleseweg in samenhang met de grote centrale groene ruimte. Verder zijn de landschappelijke indringingen en de nabijheid van het buitengebied belangrijk voor het groene karakter van het dorp.

3.5 Functionele structuur

De bebouwing in Knegsel heeft overwegend een woonfunctie. In de woonbuurten ten zuiden van Het Groen en in het woonbos komt uitsluitend de functie wonen voor. Langs de linten Vessemseweg, Het Groen, Veldhovenseweg en Steenselseweg komen daarnaast enkele niet-woonfuncties voor.

Bedrijven

Langs de Vessemseweg en Het Groen zijn enkele bedrijven aanwezig. In de noordwestelijke hoek van het plangebied, aan de Vessemseweg 2, is een benzinepomp gevestigd, waar onder meer lpg wordt verkocht. Verder zijn in Knegsel een installatiebedrijf en een garagebedrijf gevestigd.

Detailhandel (dagelijks en niet dagelijks)

In Knegsel bevindt zich een aantal winkels, die alle zijn gevestigd aan het Groen. Op het gebied van dagelijkse detailhandel (food) is een bakkerij aanwezig. Verder zijn in de kern niet-dagelijkse detailhandelsvestigingen aanwezig in de vorm van een winkel in tuinmeubilair en een winkel in woninginrichting. De detailhandel onderscheidt zich ruimtelijk gezien niet van de omliggende woonbebouwing.

Horeca

Aan de zuidzijde van Het Groen ligt een drietal horeca gelegenheden: café Klein Antwerpen, cafetaria De Weefkamer en restaurant De Kempen. De ligging van de horeca is van oudsher centraal, in de nabijheid van de kerk.

(Commerciële) dienstverlening

Er is op dit moment geen (commerciële) dienstverlening meer aanwezig in Knegsel. Op de locatie van de voormalige Rabobank is nog wel een pinautomaat aanwezig.

Maatschappelijke voorzieningen

Ten zuidwesten van Het Groen en de Steenselseweg liggen de maatschappelijke voorzieningen van het dorp. Aan de Lindelaan staat de basisschool Meester Gijbels. De kerk is aan de Steenselseweg gesitueerd en het gemeenschapshuis en de peuterspeelzaal (in het gemeenschapshuis) liggen aan Het Groen.

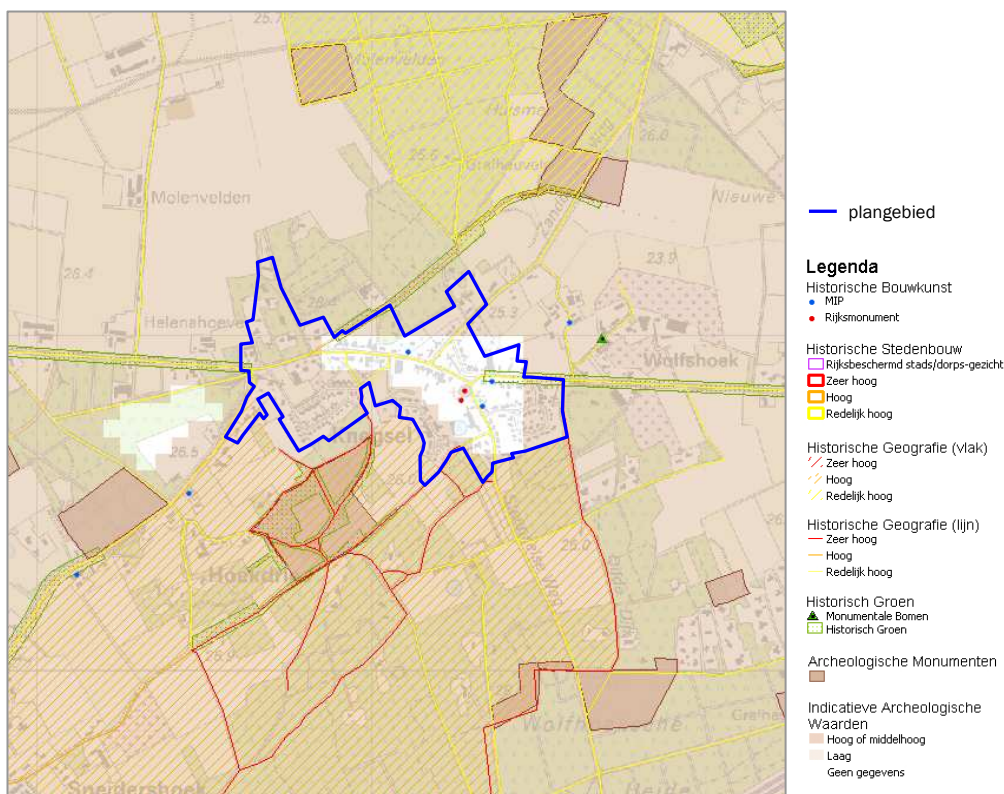
Sportvoorzieningen

Ten zuiden van het gemeenschapshuis liggen de tennisbanen. Naast de basisschool is sporthal De Ladder gelegen. In het buitengebied, ten zuiden van Knegsel en buiten de grenzen van het plangebied van het bestemmingsplan 'Kom Knegsel' ligt sportcomplex De Breemakker.

3.6 Cultuurhistorische elementen

Cultuurhistorisch waardevolle lijnen en vlakken

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn in en rond Knegsel diverse elementen met cultuurhistorische waarde aanwezig. De historische dorpslinten zijn aangeduid als historisch geografische lijnen met een redelijk hoge waarde. De padenstructuur in het bos- en akkergebied ten zuiden van Knegsel is zelfs aangeduid als een stelsel van historisch geografische lijnen met een zeer hoge waarde. De laanbeplanting langs de Vessemseweg, de Antwerpsebaan en het oostelijk deel van Het Groen/de Veldhovenseweg is aangeduid als historische groenstructuur. Verder hebben de bosgebieden ten noorden en zuiden van Knegsel waarde als historisch geografische vlakken. Rond Knegsel zijn diverse archeologische monumenten aanwezig.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart

Het akkercomplex ten zuiden van Knegsel is aangeduid als historisch geografisch vlak met een hoge waarde. Het betreft een akkercomplex met esdek, dat wordt gekenmerkt door een bolle ligging, steilranden, zandpaden, wallen en (restanten van) hakhout. Het westelijk deel van dit akkercomplex heeft een aaneengesloten open karakter. Het oostelijk deel biedt nog een beeld van een kleinschalig cultuurlandschap met afwisselend akkers en bospercelen. In het kleinschalige oostelijk deel van het akkercomplex bevindt zich de oude, middeleeuwse kerklocatie van Knegsel. Aan de zuidzijde van het akkercomplex bevindt zich een gebied met een latere ontginning in de vorm van kampen en door aanplant van houtwallen gefixeerd stuifzand.

Ten zuiden daarvan bevinden zich de Knegselse Wallen, die het akkercomplex afschermden van de omliggende heidegronden. Het akkercomplex loopt door tot aan de bebouwde kom van Knegsel. De akkers die tussen de Kranenpoel en Den Heuvel liggen vormen de meest noordelijke uitloper van het akkercomplex en liggen deels in het plangebied van voorliggend bestemmingsplan.

Cultuurhistorisch waardevolle panden

In Knegsel is een aantal panden aanwezig met een cultuurhistorische waarde. Cultuurhistorisch waardevolle panden maken de specifieke dorps- en streekgebonden ontstaansgeschiedenis afleesbaar, zichtbaar en herkenbaar. Het zegt iets over de groei en ontstaansgeschiedenis van het dorp. Cultuurhistorisch waardevolle panden hebben cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarde voor het dorp. Het betreft enerzijds rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten en anderzijds panden die geen monumentale status hebben, maar die van belang zijn voor de uitstraling van het dorp. Hierna is een overzicht van de monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden opgenomen. De rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten zijn in voorliggend bestemmingsplan voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument' dan wel 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument'. De cultuurhistorisch waardevolle panden zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorisch waardevolle bebouwing'.

Rijksmonumenten

Adres	Omschrijving
Steenselseweg 2 & 4	Complex kerk en pastorie
Steenselseweg 2	R.K. kerk
Steenselseweg 4	Pastorie

Gemeentelijke monumenten

Adres	Omschrijving
Eerselseweg 2	Wegkapelletje gebouwd uit dankbaarheid voor de bescherming tijdens de oorlog en bevrijding
Het Groen/Veldhovenseweg ong.	Kruisbeeld langs de weg
Het Groen ong.	H. Hartbeeld 'Knegsel aan zijn koning'
Steenselseweg 5	Schoolhuis, Kempisch Dorpshuis

Cultuurhistorisch waardevolle panden

Adres	Omschrijving
Het Groen 6	Gerenoveerde langgevelboerderij die gedraaid staat ten opzichte van de weg
Het Groen 14	Voormalige boerderij
Het Groen 19, 21 en 23	Woonhuizen
Het Groen 29	Voormalige langgevelboerderij
Het Groen 31	Woonhuis, jaren '30 architectuur
Het Groen 32	Café
Het Groen 35	Voormalige boerderij
Het Groen 36	Woonhuis, straatbeeldbepalend
Zandoerleseweg 17	Langgevelboerderij
Pastoor Eykenweg 1	Woonhuis, architect G. Rietveld
Steenselseweg 6	Voormalige boerderij

4 Ruimtelijke en functionele uitgangspunten bestemmingsplan

In dit hoofdstuk zijn de uitgangspunten voor het bestemmingsplan 'Kom Knegsel' geformuleerd. De uitgangspunten zijn opgesteld naar aanleiding van het beleid, de analyse van de bestaande situatie, de ingekomen verzoeken om wijzigingen van de vigerende bestemmingsplannen en het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld. Dit hoofdstuk heeft direct betrekking op de opzet en inhoud van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ontwikkelingen die mogelijk gemaakt worden binnen het voorliggende bestemmingsplan.

4.1 Bestaande situatie

Uitgangspunt van voorliggend bestemmingsplan is dat de bestaande (legale) situatie in alle gevallen positief wordt beschermd. Hierbij is gezocht naar een wijze van bestemmen waardoor de huidige waardevolle elementen van een passende bescherming worden voorzien, terwijl het bestemmingsplan niet zo strikt wordt dat een strak 'keurslijf' ontstaat. Op basis van deze overweging is een aantal bepalende keuzes gemaakt, waarbij met name het behoud van de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden en de daarmee samenhangende huidige ruimtelijke karakteristieken van de kern van belang zijn. Hieronder worden de belangrijkste keuzes op het gebied van openbare ruimte, bebouwing, en groen en landschap toegelicht.

Openbare ruimte

De openbare ruimte speelt een belangrijke rol in de beleving van de kern Knegsel. Hierbij is niet alleen de verkeersfunctie, maar met name ook de verblijfsfunctie van de verschillende ruimtes van belang.

- De wegen in de kern hebben een 30 km/h-regime en zijn daarom opgenomen in de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. In deze bestemming zijn regels opgenomen met betrekking tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het aanleggen, ter bescherming van de karakteristieke laanbeplanting.
- Alle groene plekken in de straatprofielen en op de hoeken van wegen zijn opgenomen in de bestemming 'Groen' en niet in de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Hierdoor is instandhouding van deze groene plekken verzekerd.
- Bij een aantal niet-woonfuncties is parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig, zodat de auto's niet aan straat hoeven te worden geparkeerd. Deze parkeerterreinen zijn voorzien van de aanduiding 'parkeerterrein'. Ter plaatse van deze aanduiding is uitsluitend parkeren toegestaan. Hierdoor is het behoud van deze parkeerterreinen gegarandeerd.

Bebouwing

Karakteristiek voor Knegsel is de open bebouwingsstructuur van de linten, met een grote afwisseling in bouwmassa en bouwhoogte. De bebouwingsstructuur in de woongebieden is planmatig; hier is sprake van een grotere eenheid in bouwmassa en bouwhoogte en een minder waardevolle bebouwingskarakteristiek.

- Alle monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden zijn voorzien van een aanduiding op de plankaart. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en afmeting van bebouwing, voor het behoud en ter voorkoming van de aantasting van deze panden en hun omgeving. Daarnaast zijn voor de cultuurhistorisch waardevolle panden regels opgenomen met betrekking tot het slopen van deze panden.
- Alle bouwvlakken (behalve die in het 'woonbos' en de bouwvlakken aan d'n Alleman oneven) hebben een diepte van 10 meter gekregen. Cultuurhistorisch waardevolle panden en monumenten zijn voorzien van een bouwvlak dat strak om de huidige bebouwing ligt. Door deze beperkte diepte wordt een verdere verstening van de kern voorkomen. Daarnaast is per bouwvlak de actuele goot- en nokhoogte van de bebouwing opgenomen, waardoor de variatie in bouwhoogten behouden blijft. Op deze wijze blijft de historische bebouwingsstructuur langs de linten behouden.
- Langs de dorpslinten is voor elke woning een apart bouwvlak opgenomen in plaats van een strook waarin meerdere woningen staan. Hierdoor is verzekerd dat de open ruimtes tussen de woningen vrij blijven van bebouwing.
- Bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten in acht genomen, die zijn vertaald in de ligging van de aanduiding 'bijgebouwen':
 - in de woonwijken (begrenzing conform welstandsnota) mogen bijgebouwen worden gerealiseerd op een afstand van minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw;
 - langs de dorpslinten (begrenzing conform welstandsnota) mogen bijgebouwen worden gerealiseerd op een afstand van minimaal 5 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw;
 - bij monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden mogen bijgebouwen worden gerealiseerd achter de achtergevelrooilijn van de bouwvlakken;
 - bij vergelijkbare hoeksituaties worden vergelijkbare bouwmogelijkheden gecreëerd;
 - de toegang tot woonwijken mag niet worden benauwd;
 - specifieke situaties worden specifiek beoordeeld.

Door deze wijze van bestemmen wordt voorkomen dat de open ruimtes tussen de woningen aan de historische linten dichtslibben met aan- en bijgebouwen, waardoor het open karakter verloren zou gaan.

Waar de huidige situatie afwijkt van dit principe, is dit positief bestemd door de ligging van de aanduiding 'bijgebouwen' aan te passen op de bestaande situatie.

- Alle overige functies in de kern (bedrijven, maatschappelijke voorzieningen etc.) zijn voorzien van strakke bouwvlakken, waardoor (forse) uitbreiding van deze functies niet zonder meer mogelijk is.

Groen en landschap

De groene elementen in de kern Knegsel spelen een belangrijke rol in de ruimtelijke structuur en beleving van de kern. Daarnaast zijn ook het omringende landschap en de overgangen tussen kern en landschap van belang.

- Alle bosgebieden zijn opgenomen in de bestemming 'Bos', waarbinnen regels zijn opgenomen voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het aanleggen. De woningen in het 'woonbos' zijn opgenomen binnen de bestemming 'Wonen - Woonbos', omringd door bosgebied. Ook de kleinere bospercelen in de kern zijn opgenomen in de bestemming 'Bos' en op die manier van een passende bescherming voorzien.
- De grens tussen het buitengebied en de kern wordt in een aantal gevallen gevormd door een strook met afschermend groen. Deze stroken zijn opgenomen binnen de bestemming 'Groen' en voorzien van een aanduiding 'specifieke vorm van groen - afschermend groen'.
- In de groenstrook aan de Kranenpoel is een beeldbepalende houtwal aanwezig. De houtwal is voorzien van de aanduiding 'houtwal'. Bescherming van de houtwal is gewaarborgd door middel van regels met betrekking tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het aanleggen.
- Op een aantal locaties in Knegsel grenzen de achter- of zijtuinen van woningen aan het buitengebied. In deze stroken is het oprichten van bijgebouwen niet gewenst. Deze locaties zijn daarom voorzien van de bestemming 'Tuin'.
- Het cultuurhistorisch waardevolle akkergebied tussen De Kranenpoel/Pastoor Eykenweg en Den Heuvel is tegenwoordig in gebruik als openbaar groen/sportveld. Deze locatie heeft daarom de bestemming 'Groen'. Om de landschappelijke waarden te beschermen, is de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' opgenomen.

4.2 Ontwikkelingen

Voorliggend bestemmingsplan is met name gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft daarom grotendeels een conserverend karakter. In het bestemmingsplan is daarnaast een aantal ontwikkelingen opgenomen. Het merendeel van de ontwikkelingen wordt niet direct mogelijk gemaakt, maar is opgenomen door middel van een wijzigingsbevoegdheid.

Aan de wijzigingsbevoegdheden zijn diverse voorwaarden verbonden ten aanzien van de realisatie van toekomstige ontwikkelingen, bijvoorbeeld dat er geen milieuhygiënische belemmeringen mogen zijn en dat de ontwikkelingen inpasbaar dienen te zijn uit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt. Slechts op één locatie (locatie voormalige Rabobank) is voorzien in een directe bouwtitel. Het initiatief op deze locatie is zodanig concreet, dat dit integraal beoordeeld kon worden. Gebleken is dat er geen belemmeringen zijn om op deze locatie de bouw van woningen toe te staan.

In de volgende tabel is opgenomen welke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt in voorliggend bestemmingsplan. Een aantal locaties is opgenomen in het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (zie paragraaf 4.2.1). Andere ontwikkelingslocaties hangen samen met het project 'Dorpshart Knegsel', waarin wordt voorzien in de bouw van een multifunctionele accommodatie en de realisering van woningen op diverse locaties (zie paragraaf 4.2.2).

Locatie	Aantal nieuwe woningen	Wijzigingsbevoegdheid/direct
Het Groen tussen nr. 14 en 16	één vrijstaande woning	wijzigingsbevoegdheid nr. 1
Eikenbocht naast nr. 54	één vrijstaande woning	wijzigingsbevoegdheid nr. 2
Voormalige Rabobank (Steenselseweg 1)	drie aaneengebouwde woningen	direct
Basisschool en sportzaal* (Steenselseweg 8)	multifunctionele accommodatie	wijzigingsbevoegdheid nr. 3
Pastorietuin* (achter Steenselseweg 4)	maximaal 9 woningen	wijzigingsbevoegdheid nr. 4
Dorpshuis de Leenhoef (Het Groen 18) en tennisbanen*	maximaal 21 woningen	wijzigingsbevoegdheid nr. 5
Het Groen 20	uitbreiding van horecagelegenheden de Weefkamer	wijzigingsbevoegdheid nr. 6
Het Groen tussen nr. 31 en 35	één vrijstaande woning	wijzigingsbevoegdheid nr. 7
Zandoerleseweg tussen nr. 11 en 17	één vrijstaande woning	wijzigingsbevoegdheid nr. 8
Het Groen tussen nr. 4 en 6	twee vrijstaande woningen	wijzigingsbevoegdheid nr. 9

* Deze drie locaties maken deel uit van het project 'Dorpshart Knegsel'

4.2.1 Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld

In het kader van het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld, dat voorafgaand aan het opstellen van dit bestemmingsplan voor Knegsel is gemaakt, is een aantal ontwikkelingslocaties aangewezen. Op de afbeelding op de volgende pagina zijn deze ontwikkelingslocaties in beeld gebracht. Per ontwikkelingslocatie wordt hierna aangegeven wat deze inhoudt en is aangegeven op welke manier de ontwikkeling is meegenomen in het bestemmingsplan 'Kom Knegsel'.

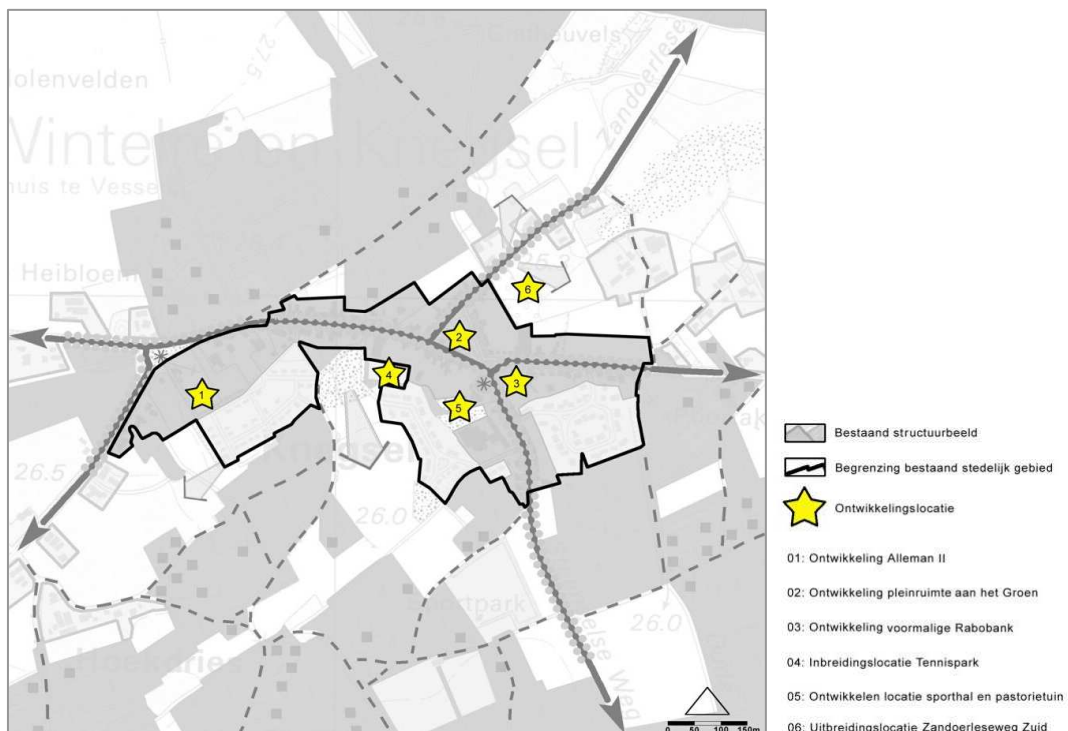
- 1 **Ontwikkeling Alleman II:** voor de realisering van Alleman II is reeds een bestemmingsplan in procedure gebracht.

Deze nieuwe buurt is inmiddels vrijwel volledig gerealiseerd en is daarom als bestaande situatie in het bestemmingsplan 'Kom Knegsel' opgenomen.

Voor de locatie gebied Alleman II zijn de bestemmingen 'Wonen - 1', 'Groen' en 'Verkeer-Verblijfsgebied' opgenomen, met bouwvlakken voor de woningen.

- 2 **Ontwikkeling pleinruimte aan Het Groen:** De voor Knegselse begrippen zeer grote pleinruimte aan Het Groen heeft een centrale ligging in de kern. Deze ruimte is deels verhard maar voor het overgrote deel met gras beplant. De ruimte heeft als plein een historische betekenis en is van wezenlijk belang voor de kern. De herkenbaarheid van het dorp en het functionele gebruik van het plein zijn hierbij de belangrijkste aspecten. Het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de pleinruimte komt de belevingswaarde van de gehele kern ten goede.

Herinrichting van de pleinruimte aan Het Groen is mogelijk binnen de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer - Verblijfsgebied,' die voor het plein zijn opgenomen.



Ontwikkelingsmogelijkheden Knegsel (bron: Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld)

- 3 **Ontwikkeling voormalige Rabobank:** Het pand van de voormalige Rabobank staat momenteel leeg, waardoor deze locatie kan worden herontwikkeld. De locatie ligt in het centrum van Knegsel en is als zodanig beeldbepalend voor het dorp. Op het perceel van de voormalige Rabobank is de realisering van drie woningen (twee half-vrijstaande woningen en één vrijstaande woning) voorzien. Het betreft een kleinschalige ontwikkeling die past binnen het dorpse bebouwingsbeeld van Knegsel.

De goothoogte bedraagt maximaal 6 meter; de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter. Tegelijkertijd kan de indeling van het aangrenzende parkeerterrein worden geoptimaliseerd, zodat er meer auto's kunnen parkeren. Het parkeerterrein wordt door middel van beukenhagen afgeschermd.

Voor het perceel van de voormalige Rabobank is de bestemming 'Wonen - 1' opgenomen, met twee bouwvlakken waarbinnen de nieuwe woningen kunnen worden gerealiseerd. Op de verbeelding is per bouwvlak aangegeven hoeveel woningen maximaal mogen worden gerealiseerd.

Het parkeerterrein is opgenomen in de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. De bestaande groenvoorzieningen rond de parkeervakken zijn ook opgenomen in deze bestemming, zodat herinrichting van het parkeerterrein mogelijk wordt. Binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' zijn groenvoorzieningen toegestaan, zodat de gewenste afscherming met hagen kan worden gerealiseerd.

- 4 **Inbreidingslocatie Tennispark:** voor de herontwikkeling van deze locatie is, in samenhang met de locatie waar de sporthal, school en pastorietaan zijn gevestigd (ontwikkelingslocatie 5 uit het DRS) en de locatie van gemeenschapshuis De Leenhoef een integraal plan opgesteld onder de naam 'Dorpshart Knegsel': In paragraaf 4.2.2 wordt hier nader op ingegaan.
- 5 **Ontwikkelen locatie sporthal en pastorietaan:** Deze locatie is opgenomen in de plannen voor het 'Dorpshart Knegsel'. In paragraaf 4.2.2 wordt hier nader op ingegaan.
- 6 **Uitbreidingslocatie Zandoerleseweg Zuid:** Voor de ontwikkeling van deze locatie zijn, onder de naam Poelenloop, inmiddels plannen ontwikkeld. Om deze plannen te kunnen realiseren, wordt een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld. Deze ontwikkeling is daarom niet meegenomen in voorliggend bestemmingsplan.

4.2.2 Dorpshart Knegsel

Voor de herontwikkeling van de locaties van het tennispark, de Leenhoef, de pastorietaan en de basisschool/sportzaal is een integraal plan opgesteld. In het rapport 'Kansen voor Knegsel' zijn zeven scenario's aangedragen voor de ontwikkelingsmogelijkheden in het dorpscentrum van Knegsel. Op 6 februari 2007 heeft de gemeenteraad besloten om scenario 4 verder uit te werken. Dit scenario bestaat uit woningbouw in de pastorietaan, nieuwbouw voor de basisschool en het gemeenschapshuis in de nabijheid van de sporthal, het verplaatsen van de tennisbanen en woningbouw op de vrijkomende locaties.

Naar aanleiding van deze keuze is de 'Haalbaarheidsstudie Dorpshart te Knegsel' opgesteld, waarin een ruimtelijk programma en een stedenbouwkundig schetsontwerp zijn opgenomen. Op 23 september 2008 heeft de gemeenteraad ingestemd met de realisatie van een multifunctionele accommodatie (MFA) in Knegsel.

In de haalbaarheidsstudie zijn drie deelgebieden onderscheiden: de locatie tennisbanen/Leenhoef, de locatie pastorietaan en de locatie basisschool/sportzaal. Er is uitgegaan van het volgende programma:

A: locatie tennisvelden/Leenhoef (woningbouw):

- 21 woningen.

B: locatie pastorietaan (woningbouw):

- 9 woningen.

C: locatie basisschool/sportzaal (multifunctionele accommodatie en woningbouw):

- basisschool met zes klassen (circa 900 m² bvo);
- peuterspeelzaal/kinderopvang (circa 120 m² bvo);
- buitenschoolse opvang (circa 130 m² bvo);
- gemeenschapshuis (circa 800 m² bvo);
- uitbreiding/aanpassing van de sportzaal (met circa 190 m² bvo);
- maximaal 9 appartementen.

De visie is zodanig opgezet dat het gebied kan worden ontwikkeld als een totaalplan, maar ook als separate gebieden. Mogelijk worden dus niet alle onderdelen tegelijkertijd gerealiseerd of wordt een aantal locaties uiteindelijk niet bij de ontwikkeling betrokken.

Op de hoek van de Steenselseweg en de Lindelaan (deelgebied C) wordt een multifunctionele accommodatie gerealiseerd. Doordat het gebouw op enige afstand van de weg staat, ontstaat een pleinruimte voor het gebouw, waardoor het relatief grote volume afstand neemt van de kleinschalige bebouwing in de omgeving. Ook de bestaande groenstructuren worden benut om afstand te creëren. De pastorietaan (deelgebied B) vormt een centrale groene ruimte waaraan 9 patiowoningen worden gesitueerd. Om de privacy van omwonenden te waarborgen, is gekozen voor een laag bebouwingstype.

Voor deelgebied A (Leenhoef/tennisvelden) is gezocht naar afronding van het lint Het Groen. Langs Het Groen zijn daarom vrijstaande woningen voorzien, met verspringende rooilijnen en diepe achtertuinen. Ten zuiden van deze woningen wordt een hof gerealiseerd, waaraan aaneengebouwde woningen en geschakelde woningen zijn gesitueerd.

Het stedenbouwkundig plan zoals opgenomen in de haalbaarheidsstudie is nog niet zodanig concreet dat dit een directe bouwtitel rechtvaardigt. Bovendien is het nog niet zeker dat alle ontwikkelingslocaties worden gerealiseerd zoals opgenomen in de visie. In voorliggend bestemmingsplan zijn daarom voor alle locaties de huidige bestemmingen opgenomen, met wijzigingsbevoegdheden die het mogelijk maken het plan te wijzigen ten behoeve van de bouw van een multifunctionele accommodatie en woningen.

Voor het project 'Dorpshart Knegsel' zijn in totaal drie wijzigingsbevoegdheden opgenomen:

- op de locatie van de basisschool/sportzaal is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de realisering van een multifunctionele accommodatie en maximaal 9 woningen en groen- en verkeersvoorzieningen. De bouwhoogte is beperkt tot maximaal 11 meter;*
- op de locatie van de pastorietaan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de realisering van maximaal 9 woningen en groen- en verkeersvoorzieningen. De bouwhoogte is beperkt tot 7 meter;*
- op de locatie van de Leenhoef en de tennisvelden is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de realisering van maximaal 21 woningen en groen- en verkeersvoorzieningen. De bouwhoogte is beperkt tot 10 meter;*

4.2.3 Overige ontwikkelingen

In voorliggend bestemmingsplan is, naast de ontwikkelingen die voortvloeien uit het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld en de ontwikkeling van het 'Dorpshart Knegsel', nog een zestal individuele ontwikkelingen opgenomen. Het betreft onder andere de locaties Het Groen tussen nr. 14 en 16, Eikenbocht naast nr. 54, Het Groen tussen nr. 31 en 35 en Zandoerleseweg tussen nr. 11 en 17. Op deze vier locaties is de realisering van één vrijstaande woning voorzien, waarmee open plekken in de bebouwingsstructuur van Knegsel worden opgevuld. Op de locatie Het Groen 20 is uitbreiding van de bebouwing van de Weefkamer voorzien, met een maximum oppervlakte van 150 m² en een maximale bouwhoogte van 6 meter.

Op de locatie Het Groen tussen nr. 4 en 6 is de realisering van twee vrijstaande woningen beoogd. Voor deze ontwikkeling is eerder vrijstelling verleend op basis van artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Een voorwaarde bij de vrijstelling was het terugbrengen van de oppervlakte van het bedrijfspand op het perceel Het Groen 4 naar maximaal 100 m², door sloop en nieuwbouw of door verkleining van de bestaande hal. Het bedrijfspand is nog altijd niet verwijderd of verkleind. Omdat het niet gewenst is dat het perceel wordt ontwikkeld terwijl het bedrijfspand blijft staan, is de ontwikkeling, net als de overige ontwikkelingen, opgenomen als wijzigingsbevoegdheid. Er kan slechts medewerking worden verleend aan de realisering van de twee woningen als de oppervlakte van de bedrijfshal wordt teruggebracht tot maximaal 100 m².

De ontwikkelingen worden in het bestemmingsplan 'Kom Knegsel' niet direct mogelijk gemaakt, maar zijn opgenomen door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Bij de wijzigingsbevoegdheden zijn diverse voorwaarden opgenomen, onder andere met betrekking tot de toegestane bouwhoogte, de milieuhygiënische situatie en de ruimtelijke inpasbaarheid.

Voor de realisering van een woning aan Het Groen tussen nr. 14 en 16 is daarnaast opgenomen dat de realisering van de woning er niet toe mag leiden dat er onvoldoende parkeergelegenheid overblijft voor de horecagelegenheid aan Het Groen 14.

Voor de realisering van een woning aan de Zandoerleseweg tussen nr. 11 en 17 geldt als aanvullende voorwaarde dat voldoende zicht op de achterliggende bosrand behouden moet blijven. Voor de realisering van woningen aan het Groen tussen nr. 4 en 6 is een voorwaarde opgenomen met betrekking tot verkleining of sloop/nieuwbouw van de bestaande bedrijfshal. Voor de uitbreiding van de Weefkamer geldt onder andere dat de uitbreiding er niet toe mag leiden dat er onvoldoende parkeergelegenheid voor de horecagelegenheid overblijft.

4.3 Uitgangspunten per functie

Hierna zijn per functie de uitgangspunten beschreven. De ontwikkelingen zijn opgenomen onder de functie die op dit moment op de locatie aanwezig is. De nieuwe woningbouwmogelijkheden op de locatie van een bestaande horecagelegenheid is dus onder de paragraaf horeca opgenomen.

4.3.1 Wonen

Het streven is gericht op versterking van de woonfunctie van Knegsel door vrijkomende locaties en open plekken die een beperkte ruimtelijke kwaliteit bezitten en geen belangrijke bijdrage leveren aan de ruimtelijke structuur van de kern, in te vullen met woningen. Op deze wijze kan de ruimtelijke kwaliteit van deze plekken verbeterd worden en kan een positieve impuls worden gegeven aan de ruimtelijke structuur van de kern. In het bestemmingsplan zijn overal bestemmingen met bouwvlakken en daaraan gekoppelde planregels opgenomen. Het dorpse karakter van Knegsel dient behouden te blijven. Om dit te bewerkstelligen is ervoor gekozen om de bouwvlakken binnen de bestemmingen waarin wonen mogelijk is, niet al te groot te maken. Door de beperkte dieptemaat is enige uitbreiding van de bestaande situatie mogelijk, maar wordt voorkomen dat verdere versterking van de woongebieden plaatsvindt.

Naast Eikenbocht nr. 54 is de realisering van een vrijstaande woning beoogd. Deze locatie is opgenomen in de bestemming 'Wonen - 1' en voorzien van een wijzigingsbevoegdheid. Ook aan het Groen tussen nr. 4 en 6 en aan Het Groen tussen nr. 31 en 35 zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen ten behoeve van de realisering van woningen.

De woningen in Knegsel zijn opgenomen binnen de bestemming 'Wonen - 1' en 'Wonen - Woonbos'. De nieuwbouwlocaties zijn opgenomen door middel van een wijzigingsbevoegdheid.

4.3.2 Bedrijven

De ligging van bedrijven in de kern Knegsel is geen probleem, zolang deze wat betreft hun aard, schaal en uitstraling passen binnen de woonomgeving. In de praktijk betekent dit dat bedrijven in de categorieën 1 en 2, gezien de beperkte hinder die dergelijke bedrijven veroorzaken, zonder meer toelaatbaar zijn. Bedrijven dienen qua uitstraling andere functies niet te hinderen of te beperken.

In de huidige situatie is op een enkele locatie in Knegsel sprake van bedrijvigheid die in een hogere milieucategorie valt. Het betreft een historisch gegroeide situatie, waarbij het betreffende bedrijf door middel van de milieuvergunning c.q. de algemene milieu-regelgeving is beperkt in zijn activiteiten. Om dit bedrijf positief te bestemmen is een specifieke aanduiding opgenomen.

De bestaande bedrijven zijn opgenomen in de bestemming 'Bedrijf - 1', 'Bedrijf - Verkoop punt motorbrandstoffen met lpg' of 'Bedrijf - Garagebedrijf'. Door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – installatiebedrijf' is het bestaande installatiebedrijf (milieucategorie 3.1) positief bestemd binnen de bestemming 'Bedrijf-1'. De showroom bij het installatiebedrijf is positief bestemd door middel van de aanduiding 'detailhandel volumineus'. Bestaande bedrijfswoningen zijn voorzien van een aanduiding.

4.3.3 Agrarische bedrijven/agrarisch gebied

Aan de Zandoerleseweg ligt een agrarisch bedrijf binnen de grenzen van het plangebied. Rond dit bedrijf zijn gronden aanwezig met een agrarische bestemming. Aan de Zandoerleseweg tussen nr. 11 en 17 is de realisering van een vrijstaande woning voorzien.

Voor de agrarische gronden en het agrarisch bedrijf is de bestemming 'Agrarisch' opgenomen. De opstallen van het bedrijf zijn opgenomen in een bouwvlak, waarbij de bestaande bedrijfswoning van een aanduiding is voorzien. Op het perceel aan de Zandoerleseweg tussen nr. 11 en 17 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de realisering van één woning.

4.3.4 Detailhandel

In Knegsel is detailhandel aanwezig op drie locaties langs Het Groen. Er is geen uitbreiding van het detailhandelsaanbod voorzien.

De bestaande detailhandelsvestigingen zijn opgenomen binnen de bestemming 'Detailhandel'.

4.3.5 Horeca

In Knegsel zijn drie horecagelegenheden aanwezig: café Klein Antwerpen, cafetaria De Weefkamer en restaurant De Kempen. Gelet op het huidige aanbod aan horeca is forse uitbreiding van het aantal horecavestigingen niet gewenst. Wel is een (beperkte) uitbreiding van de bebouwing van de Weefkamer aan Het Groen 20 voorzien.

Ter plaatse van de bestaande parkeerplaats naast restaurant De Kempen kan mogelijk een woning worden gerealiseerd. Deze ontwikkeling is slechts mogelijk als dit niet leidt tot extra parkeerdruk in de omgeving. Op het perceel Het Groen 30 behoort de verhuur van zaalruimte ten behoeve van de naastgelegen horecagelegenheid Klein Antwerpen tot de mogelijkheden.

De bestaande horecagelegenheden zijn opgenomen in de bestemming 'Horeca'. Door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - zaalverhuur' is zaalverhuur op het perceel Het Groen 30 mogelijk gemaakt. Uitbreiding van de Weefkamer is mogelijk gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid. Ook voor de mogelijke nieuwbouwlocatie aan Het Groen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

4.3.6 Dienstverlening

In Knegsel komen, na het verdwijnen van de Rabobank, geen dienstverlenende bedrijven meer voor. Voor de Rabobank-locatie is herontwikkeling voorzien, waarbij drie aangebouwde woningen kunnen worden gerealiseerd.

Voor het perceel van de voormalige Rabobank is de bestemming 'Wonen - 1' opgenomen, met twee bouwvlakken waarbinnen de nieuwe woningen kunnen worden gerealiseerd.

4.3.7 Maatschappelijke voorzieningen

De basisschool Meester Gijbels, de kerk van de H. Monulphus en Gondulphus met naastgelegen pastorie en dorps huis De Leenhoef zijn de belangrijkste maatschappelijke voorzieningen in Knegsel. Alle maatschappelijke voorzieningen in het plangebied zijn positief bestemd. Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling van deze gebieden in het kader van het project 'Dorpshart Knegsel' zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

De bestaande maatschappelijke voorzieningen zijn opgenomen binnen de bestemming 'Maatschappelijk'. De begraafplaats naast de kerk is voorzien van een aanduiding 'begraafplaats'. De pastorie is voorzien van een aanduiding 'bedrijfs-woning'. Daarnaast zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor de realisering van een multifunctionele accommodatie en woningen.

4.3.8 Verkeer

Alle structurele verkeersvoorzieningen binnen het plangebied zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Het Groen, de Vessemseweg, de Eerselseweg, de Zandoerleseweg, de Veldhovenseweg en de Steenselseweg zijn de belangrijkste routes binnen Knegsel. Deze routes dienen dan ook qua profilering herkenbaar te zijn. Het materiaalgebruik in de openbare ruimte is hiervan een belangrijk onderdeel en speelt een grote rol in de uitstraling van de routes. Het behouden en waar nodig aanvullen van laanbeplanting langs deze belangrijke routes versterkt de herkenbaarheid van de hoofdwegenstructuur en komt het groene karakter van het dorp ten goede.

Herinrichting van de bestaande wegprofielen is, als dit aan de orde is, mogelijk binnen de grenzen van deze bestemming.

De bestaande wegen zijn opgenomen binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

4.3.9 Groen en speelvoorzieningen

Alle groenvoorzieningen in het plangebied zijn opgenomen in de bestemming 'Groen'. Ook het groen in de straatprofielen is voorzien van deze bestemming. Waar het groen een afschermende functie heeft (met name tussen het buitengebied en de bebouwing in de kern) is een aanduiding 'specifieke vorm van groen - afschermend groen' opgenomen. Afschermend groen behoort tot het ruimtelijk casco van het dorp. Het zorgt voor een besloten ligging van de bebouwde omgeving en schermt privéterreinen landschappelijk af. Hiermee wordt de landschappelijke inbedding van het dorp zeker gesteld. Binnen een groot aantal andere bestemmingen is de realisering van groenvoorzieningen toegestaan.

Alle groenvoorzieningen zijn opgenomen in de bestemming 'Groen'. Daarnaast is binnen verschillende bestemmingen de aanleg van groenvoorzieningen mogelijk gemaakt. Waar dit aan de orde is, is een aanduiding 'specifieke vorm van groen - afschermend groen' opgenomen. Binnen de bestemmingen 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Groen' zijn speelvoorzieningen toegestaan.

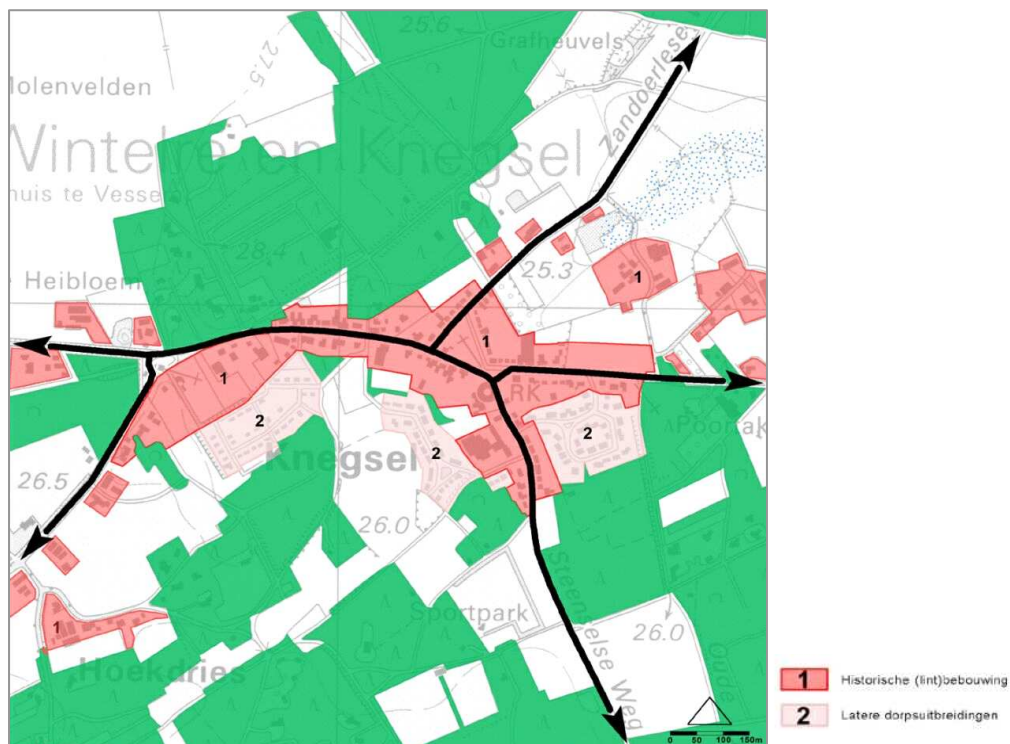
4.3.10 Sport

De tennisvelden achter De Leenhoef zijn opgenomen in de bestemming 'Sport'. Mogelijk vindt, in het kader van het project 'Dorpshart Knegsel', herontwikkeling van deze locatie plaats.

De tennisvelden zijn opgenomen in de bestemming 'Sport'. Op deze gronden is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisering van woningen.

5 Randvoorwaarden deelgebieden

In het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld is gesteld dat ook antwoord gegeven moet worden op de verschillende individuele bouwaanvragen binnen bestaande wijken zonder dat deze als inbreidingslocatie zijn aangemerkt. Voor deze (eventueel toekomstige) bouwaanvragen zijn randvoorwaarden opgesteld die houvast bieden voor beleidsmakers en vormgevers van bouw- en inrichtingsplannen. Hieronder worden deze randvoorwaarden per deelgebied uiteengezet. Voor Knegsel beperken de randvoorwaarden zich tot historische linten en projectmatige uitbreidingen.



Deelgebieden Knegsel (bron: Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld)

Historische lintbebouwing

- Doorzichten naar buitengebied handhaven.
- In principe alleen vervangende nieuwbouw. Geen verdere verdichting tenzij dit tot een ruimtelijke verbetering leidt. Ontwikkelingen aan deze linten dienen te passen binnen de huidige mate van openheid, de individualiteit, situering en korrel van de lintbebouwing opdat de lintstructuur wordt behouden dan wel versterkt.
- Samenhang in het beeld zal tot stand worden gebracht door een zorgvuldige inrichting van de openbare ruimte.
- Landelijk en dorps karakter.

- Variatie in bebouwing handhaven en/of verbeteren. Hierbij aandacht voor harmonie: geen elementen die het rustige dorpsbeeld verstoren (elementen die in typologie, situering en verschijning sterk afwijken van de omgeving, zonder dat daarvoor een afleesbare aanleiding bestaat).
- Nieuwbouw moet historisch karakter respecteren.
- In principe alleen laagbouw mogelijk, één of twee lagen met kap.
- Geen projectmatige inbreidingen mogelijk, alleen individuele projecten.
- Ook andere functies dan wonen.
- Transformatie van niet-woonfuncties naar wonen mag geen belemmeringen opleveren voor bestaande functies en kan alleen als de te transformeren niet-woonfunctie overbodig is geworden.

Dorpsuitbreidingen

- De stedenbouwkundige structuur van de wijken moet worden behouden en versterkt; initiatieven moeten zich oriënteren op openbare ruimte; openbaar groen met functionele en ruimtelijke betekenis moet worden behouden of uitgebreid; continuïteit van doorlopende straatprofielen optimaliseren; visuele contacten met het buitengebied vanuit de dorpsrand handhaven tenzij bebouwing resulteert in een aantoonbare ruimtelijke verbetering etc.
- Alleen laagbouw mogelijk, twee lagen met kap.
- Samenhang in het beeld zal tot stand worden gebracht door een zorgvuldige inrichting van de openbare ruimte.
- Variatie in bebouwing handhaven en/of verbeteren. Hierbij aandacht voor harmonie: geen elementen die het rustige dorpsbeeld verstoren (elementen die in typologie, situering en verschijning sterk afwijken van de omgeving, zonder dat daarvoor een afleesbare aanleiding bestaat).
- In gebieden met bestaande projectmatige woningbouw in principe alleen projectmatige inbreidingen mogelijk. In gebieden met bestaande individuele woningbouw zowel nieuwe individuele woningbouw als kleine projectmatige inbreidingen.

6 Milieuhygiënische en planologische aspecten

Door de Milieudienst SRE zijn ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan diverse relevante planologische en milieutechnische aspecten onderzocht. Het betreft de aspecten water, geluidhinder, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuhinder bedrijvigheid en archeologie/cultuurhistorie. De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in de rapportage 'Oplegnotitie komplannen Duizel, Knegsel en Wintelre' (juli 2009). Er zijn 7 ontwikkelingslocaties in Knegsel meegenomen in het onderzoek. De oplegnotitie is als bijlage opgenomen bij voorliggend bestemmingsplan. De onderliggende onderzoeken zijn als separate bijlage opgenomen. Hierna zijn de voor Knegsel relevante onderdelen integraal opgenomen.

Gebleken is dat voor een aantal ontwikkelingslocaties nog aanvullend onderzoek nodig is, bijvoorbeeld op het gebied van water en archeologie. Bij de wijzigingsbevoegdheden zijn daarom verschillende voorwaarden opgenomen. Zo is als voorwaarde opgenomen dat er geen sprake mag zijn van milieuhygiënische belemmeringen, dat rekening gehouden moet worden met de gevolgen voor de waterkwaliteit en -kwantiteit en dat dient te worden aangetoond dat er geen archeologische belemmeringen zijn, dan wel dat bescherming van de aanwezige archeologische waarden voldoende is gewaarborgd. Om de mogelijk aanwezige archeologische waarden te beschermen, is bovendien een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Deze dubbelbestemming bevat onder andere regels met betrekking tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor diverse werkzaamheden.

6.1 Water

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Hierdoor worden waterbeheerders actief betrokken bij de ruimtelijke besluitvormingsprocessen en krijgt water een duidelijke plek in de ruimtelijke ordening. Door SRE Milieudienst is een watertoets opgesteld (Watertoets Komplannen Eersel, Duizel, Knegsel en Wintelre, juli 2009). Deze waterparagraaf is een samenvatting van de opgestelde watertoets; in de beschrijving is uitgegaan van twee situaties: de huidige en de situatie na gebruik van de wijzigingsbevoegdheden.

6.1.1 Huidige situatie

In vergelijking tot de kernen Duizel en Wintelre is binnen de kern Knegsel weinig oppervlaktewater aanwezig. In de directe nabijheid zijn wel enkele gebieden aanwezig die zijn aangewezen als Groene Hoofdstructuur.

Het betreffen hier het bosgebied 'De Molenvelden' ten noorden van de kern, 'Het Oeienbos' ten zuiden en de 'Knegselse Heide' ten noordoosten. Natte natuurplekels bevinden zich niet in de directe nabijheid. Daarnaast wordt de kern Knegsel en zijn directe omgeving niet aangemerkt als historisch nat. Wel moet opgemerkt worden dat een aantal wijzigingsgebieden gelegen zijn in (de directe nabijheid) van door de Keur beschermde gebieden; hier is het waterschap extra alert op het feit dat een bouwplan 'hydrologisch neutraal' wordt ontwikkeld.

Volgens de wateratlas van Noord-Brabant bedraagt de gemiddelde maaiveldhoogte bij Knegsel ongeveer 26,4 m+NAP. Het laagste punt is gelegen aan de noordzijde (25,3 m+NAP); het hoogstgelegen punt van Knegsel bevindt zich in de noordwestzijde (28,3 m+NAP) en zuidzijde (26 m+NAP). Hierdoor is ook een variatie te zien in de aanwezige grondwatertrappen. Zo is ten noordwesten en zuidoosten van Knegsel sprake van watertrap VII en plaatselijk VII; in het zuidwesten en noordoosten zijn stroken met grondwatertrap VI aanwezig. De bijbehorende gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) van de genoemde grondwatertrappen is gelegen op een diepte van meer dan 120 cm beneden maaiveld (-mv). De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) bedraagt voor trap VI 40-80 cm-mv. De GHG van watertrap VII is 80-140 cm-mv; bij watertrap VIII is deze gelegen op meer dan 140 cm-mv. Rondom de kern Knegsel zijn geen onttrekkingspunten ten behoeve van landbouw, drinkwater of industrie bekend; de gemiddelde grondwaterstand wordt niet door dergelijke punten beïnvloed.

De bestaande bebouwing is aangesloten op het gemengde rioolstelsel van de gemeente Eersel. Het afvalwater wordt getransporteerd naar de RWZI in Eindhoven. Bij overbelasting van het rioolstelsel wordt door middel van overstorten het overtollige afvalwater geloosd op het oppervlaktewater. In het gemeentelijk rioleringsplan is opgenomen dat nieuw aan te leggen riolering niet langer een gemengd stelsel mag zijn, maar dient te bestaan uit een gescheiden of verbeterd gescheiden stelsel.

6.1.2 Toekomstige situatie

De wijzigingsbevoegdheden, zoals deze zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Knegsel', zijn nog niet concreet ingevuld. Het is dan ook nog niet mogelijk om aan te geven of en wat voor maatregelen genomen moeten worden om aan de eisen van het waterschap te kunnen voldoen, zoals deze gesteld zijn in het toetsingsinstrumentarium 'Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen'.

Voor elk van de te ontwikkelen gebieden dient een watertoets opgesteld te worden, wanneer de wijzigingsbevoegdheid concreet wordt ingevuld. Op dat moment kan concreet bepaald worden hoeveel en op welke wijze het water geborgen kan worden. Een geohydrologisch onderzoek is hierbij van belang, zodat duidelijk is welke capaciteiten de aanwezige bodem te bieden heeft.

Om verslechtering van de waterkwaliteit na uitbreiding te voorkomen, dienen geen uitlopende (bouw)materialen toegepast te worden.

Hierbij kan gedacht worden aan zink, lood en koper. Tevens zou geen gebruik gemaakt moeten worden van chemische onkruid- en gladheidbestrijding.

6.1.3 Overleg waterschap

Deze waterparagraaf is reeds in een vroeg stadium voorgelegd aan waterschap De Dommel. Het waterschap heeft aangegeven akkoord te zijn met de paragraaf.

6.2 Geluidhinder

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. Hierbij kan gedacht worden aan weg- en railverkeer maar ook aan industriële activiteiten. De Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en het Bouwbesluit geven normen weer voor de hoogst acceptabele geluidbelasting en minimale geluidwering bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties.

De wijzigingsbevoegdheden zijn niet gelegen binnen de 35 Ke-geluidscontour van Eindhoven Airport en ook niet binnen de zone van een spoorlijn of industrieterrein. Met betrekking tot de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen speelt dan ook één vorm van geluidhinder, te weten wegverkeerslawaai.

Door SRE Milieudienst is een akoestisch onderzoek opgesteld waarin dit aspect voor 22 wijzigingsbevoegdheden is onderzocht. (Verkennd akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai komplannen Duizel, Wintelre en Knegsel, februari 2009). De resultaten van dit onderzoek, voor zover betrekking hebbende op de wijzigingsbevoegdheden in Knegsel, worden hieronder beschreven.

Voor alle onderzochte wijzigingsbevoegdheden in Knegsel geldt, dat deze niet gelegen zijn binnen een zone van een zoneplichtige weg als bedoeld in de Wet geluidhinder. De omliggende wegen maken namelijk onderdeel uit van een 30-km/h-zone. Dergelijke wegen hoeven in het kader van de Wet geluidhinder niet getoetst te worden¹. Voor alle wijzigingsbevoegdheden geldt dat ten tijde van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen de geluidbelasting op de gevel en de karakteristieke geluidwering van de gevel bepaald moeten worden. Op dit moment is dit niet mogelijk, daar nog geen concrete invulling van de gebieden bekend is.

¹ De ontwikkelingslocatie aan de Zandoerleseweg tussen nr. 11 en 17 ligt gedeeltelijk binnen de zone van de 60 km/h weg Zandoerleseweg. Het gedeelte van de Zandoerleseweg dat recht voor de nieuwe woning ligt, heeft een snelheidsregime van 30 km/h. Afhankelijk van de uiteindelijke locatie van de nieuwe woning valt deze net binnen of net buiten de geluidzone van de 60 km/h weg. De betreffende wijzigingsbevoegdheid is pas tijdens de vastelling in het bestemmingsplan opgenomen en is daarom niet meegenomen in het onderzoek van de SRE Milieudienst.

Omdat nog niet bekend is waar de nieuwe woning precies zal worden gerealiseerd, is op dit moment nog geen akoestisch onderzoek verricht. In het kader van het wijzigingsplan zal te zijner tijd, indien noodzakelijk, een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. De verwachting is dat de geluidbelasting op de gevel van de nieuwe woning niet zodanig hoog zal zijn dat woningbouw op deze locatie niet mogelijk is, met name omdat het gedeelte van de Zandoerleseweg ter hoogte van de ontwikkelingslocatie in een 30 km/h-zone ligt. Er zijn dan ook uit akoestisch oogpunt geen belemmeringen om op deze locatie een wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

6.3 Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in het hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De luchtkwaliteitseisen zijn vastgelegd in bijlage 2 van deze wet. Voor NO₂ (stikstofdioxide) kent de wet tijdelijk verhoogde grenswaarden, ofwel plandrempels. Bij overschrijding van deze plandrempels dient een plan opgesteld te worden, waarin wordt aangegeven op welke wijze in 2010 voldaan zal gaan worden aan de grenswaarden. Voor fijn stof (PM₁₀) zijn geen plandrempels meer van toepassing.

De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit Nibm) en de ministeriële regeling (Regeling Nibm) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip Nibm. Ten aanzien van woningbouwlocaties is in de regeling gesteld dat de volgende situaties niet in betekende mate bijdragen:

- netto niet meer dan 500 woningen in geval van één ontsluitingsweg;
- netto niet meer dan 1.000 woningen in geval van twee ontsluitingswegen met gelijkmatige verkeersverdeling².

De wijzigingsbevoegdheden die in het bestemmingsplan voor de kom van Knegsel zijn opgenomen, zijn zowel samen als afzonderlijk, te karakteriseren als 'niet in betekende mate'. Het totale aantal woningen dat door middel van deze bevoegdheden gerealiseerd kan worden bedraagt namelijk minder dan 1.000. Het berekenen van de bijdrage van deze projecten aan de verslechtering van de luchtkwaliteit is dan ook ingevolge de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

Desondanks is door SRE Milieudienst een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd (Wet luchtkwaliteit; Komplan Knegsel, maart 2009).

² Inmiddels is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden (1 augustus 2009). Vanaf deze datum is de grens voor 'niet in betekende mate projecten' opgetrokken van 1% van de grenswaarde naar 3% van de grenswaarde. Voor woningbouwlocaties geldt dat deze 'niet in betekende mate' bijdragen in het geval van 1.500 woningen met één ontsluitingsweg dan wel in het geval van 3.000 woningen met twee ontsluitingswegen.

Met behulp van GeoStacks versie 1.13 zijn voor de kom Knegsel luchtkwaliteitsberekeningen uitgevoerd voor de huidige situatie (2009) en de autonome ontwikkeling in 2010 en 2019. Uit deze berekeningen blijkt:

- dat in de kom van Knegsel geen bedrijven zijn gelegen die vanuit luchtkwaliteitootpunt enige relevantie hebben. Aanwezige bedrijven dragen op lokaal niveau verwaarloosbaar bij aan het achtergrondniveau;
- dat de bijdrage van de snelweg aan de achtergrondconcentratie beperkt is en niet leidt tot overschrijdingen van de grenswaarden;
- dat voor de stoffen NO₂ en PM₁₀ (fijn stof) afkomstig van het lokale wegverkeer ruimschoots aan de luchtkwaliteitsnormen, zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet milieubeheer, voldaan kan worden.

De Wet luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen.

6.4 Externe veiligheid

In wet- en regelgeving met betrekking tot het thema externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in diverse risicobronnen. Zo wordt voor wat betreft de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen getoetst aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, water, door de lucht en door buisleidingen wordt getoetst aan de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (circulaire RNVGS). Voor buisleidingen geldt ook de circulaire 'Zonerings hogedruk aardgastransportleidingen'.

In de door SRE Milieudienst opgestelde memo externe veiligheid (Memo Toetsing Externe Veiligheid voor een 22-tal RO-locaties (Ruimtebalans 2008/2009) in de komplannen Duizel, Wintelre en Knegsel, januari 2009) is in kaart gebracht wat de externe risico's zijn rondom de verschillende wijzigingsbevoegdheden in de kern Knegsel:

- **Risicovolle inrichtingen:** op basis van de Provinciale Risicokaart kan geconcludeerd worden, dat in de nabijheid van de ontwikkelingslocaties geen risicovolle activiteiten zijn gelegen, welke een nadelige invloed kunnen hebben op de voorgenomen ontwikkeling.
- **Transport over weg:** de doorgaande routes waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, zijn op ruime afstand van het plangebied gelegen. Deze zijn dan ook als niet significant te beschouwen.
- **Transport over rail:** in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen spoorlijnen gelegen waarover gevaarlijke stoffen getransporteerd worden.
- **Transport over water:** in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen wateren gelegen waarover gevaarlijke stoffen getransporteerd worden.
- **Transport door lucht:** het plan is buiten de gangbare aanvlieg- en opstijgroutes van het militaire en burgervliegveld (Eindhoven Airport) gelegen.
- **Transport door buisleidingen:** in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen ondergrondse buisleidingen (hogedruk of brandstof) gelegen.
- **Hoogspanningsleidingen en GSM-masten:** in de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningsleidingen en GSM-masten.

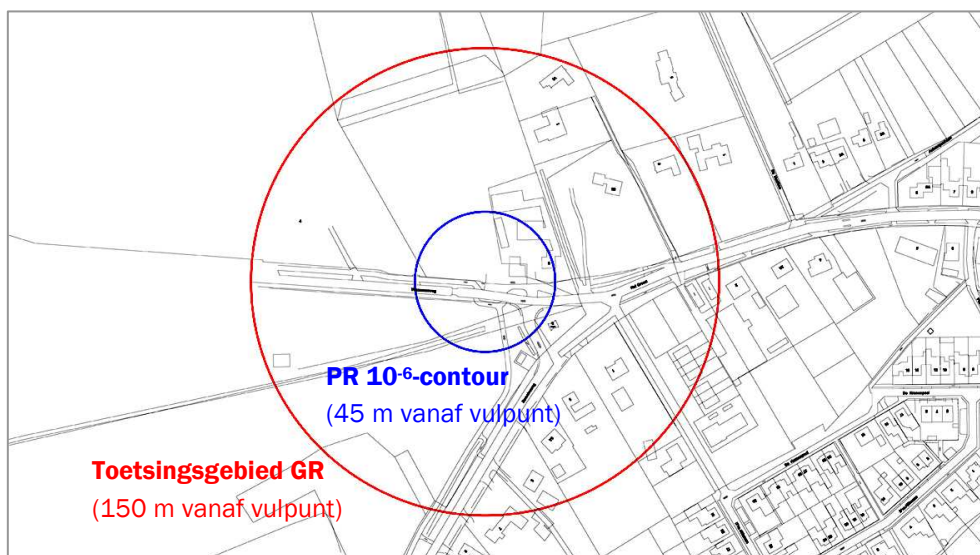
Geconcludeerd kan worden dat ten aanzien van de beschouwde aspecten het thema externe veiligheid geen belemmeringen oplevert voor de geplande wijzigingsbevoegdheden in het komplan Knegsel.

6.4.1 Ipg-station Vessemseweg

Aan de Vessemseweg 2 is een verkooppunt voor motorbrandstoffen gevestigd, waar ook lpg wordt verkocht. Een lpg-station valt onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), waardoor rekening moet worden gehouden met het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het lpg-station aan de Vessemseweg 2 heeft een PR 10^{-6} -contour van 45 meter, gemeten vanaf het vulpunt. Binnen deze contour mogen geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gerealiseerd. Deze contour is opgenomen op de verbeelding. In de planregels is geregeld dat binnen deze contour de nieuwbouw van (beperkt) kwetsbare objecten niet is toegestaan. Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om de lpg-cirkel te verkleinen of van de plankaart te verwijderen indien een veranderende situatie of veranderende wet- en regelgeving daar aanleiding toe geeft.

Naast een PR 10^{-6} -contour, waarbinnen geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten mogen worden gerealiseerd, kent het lpg-station een toetsingsafstand voor het GR. Indien binnen een afstand van 150 meter van het vulpunt nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, geldt een verantwoordingsplicht waarbij het huidige en toekomstige groepsrisico in beeld moeten worden gebracht. Voorliggend bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk binnen een straal van 150 meter van het vulpunt. Op onderstaande afbeelding zijn de ligging van de PR 10^{-6} -contour en de toetsingsafstand voor het GR in beeld gebracht.



Ligging PR 10^{-6} -contour en toetsingsgebied GR

6.5 Milieuhinder (omliggende) bedrijvigheid

In de directe nabijheid van een bouwlocatie kunnen bedrijven gelegen zijn die eventuele gevolgen voor het plan kunnen hebben. Denk hierbij aan geurcontouren van agrarische bedrijven, maar ook milieuhinder veroorzaakt door andere bedrijfstypen kan een rol spelen. Daarnaast kan het bouwplan zelf bedrijvigheid mogelijk maken, dat weer een (nadelige) invloed om de omgeving kan hebben. In deze paragraaf wordt een en ander nader beschreven aan de hand van de volgende twee kaders:

- 1 de VNG-lijst 'Bedrijven en milieuzonering';
- 2 de Wet geurhinder en veehouderijen.

Onderstaande is gebaseerd op de kaart die als bijlage bij de oplegnotitie is opgenomen. Op deze kaart zijn voor alle bedrijven in de kern Knegsel de maximale hindercontouren ingetekend. Voor het onderdeel 'geur' is door SRE Milieudienst een rapportage opgesteld (Wet geurhinder en veehouderij; Omgekeerde werking en leefklimaat komplannen gemeente Eersel – kern Knegsel, maart 2009).

6.5.1 VNG-lijst 'Bedrijven en milieuzonering'

Vanaf het eind van de jaren 80 wordt voor milieuzonering gebruik gemaakt van de VNG-lijst 'Bedrijven en milieuzonering'. Zoals de naam al doet vermoeden is deze bedrijvenlijst opgesteld door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Voor vrijwel alle bedrijfstypen en -activiteiten geeft deze lijst voor de milieuaspecten geur, stof (luchtkwaliteit), geluid en gevaar 'afstandswaarden'. Deze milieuaspecten zijn bepalend voor de vraag in hoeverre tussen een belastende en een gevoelige functie verweving mogelijk is, dan wel ruimtelijke scheiding noodzakelijk is. De afstandswaarden in de lijst zijn bepaald ten opzichte van een rustige woonwijk en zijn indicatief. Door middel van een goede motivatie kan dus van deze afstanden afgeweken worden (zie ook Raad van State-uitspraak 200201659/1).

Door SRE Milieudienst zijn, op basis van de VNG-lijst, voor alle bedrijven in de kern van Knegsel de maximale hindercontouren in beeld gebracht (zie kaart in bijlage 2 bij de oplegnotitie). Uit deze afbeelding blijkt dat de volgende wijzigingsbevoegdheden zijn gelegen binnen één of meerdere maximale hindercontouren:

- Plangebied nummer 1 (Het Groen tussen 14 en 16) en nummer 22 (Den Heuvel) zijn gelegen binnen de hindercontouren van meerdere bedrijven en kunnen ook de beperkende factor vormen voor de milieuvergunning van deze bedrijven. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient dan ook nader onderzoek plaats te vinden, of de milieuvergunning van het bedrijf aangepast te worden.
- Plangebied nummer 18 (Zandoerleseweg en Schutsboomstraat) en nummer 19 (Schutsboomstraat en Het Groen) zijn gelegen binnen de maximale hindercontour van het bedrijf aan Zandoerleseweg nummer 17. Daar op kortere afstand al bestaande gevoelige objecten aanwezig zijn, vormen deze wijzigingsbevoegdheden geen beperkende factor voor dit bedrijf. Nader onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

- Plangebied nummer 20 (Lindelaan) en nummer 21 (Steenselseweg 4) zijn gelegen binnen de maximale hindercontour van het bedrijf aan Lindelaan 2. Het plangebied van wijzigingsbevoegdheid nummer 21 is echter over deze inrichting gelegen. Bij toepassing van deze bevoegdheid zal de hindercontour verdwijnen. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.
- Over het plangebied van wijzigingsbevoegdheid nummer 2 (Eikenbocht 54) is geen hindercontour gelegen. De VNG-lijst leidt hier dan ook niet tot belemmeringen op het eventuele bouwplan.

6.5.2 Wet geurhinder en veehouderijen

De wijzigingsbevoegdheden in het komplan Knegsel bevatten een wijziging naar een woonbestemming. Deze bestemming leidt tot de oprichting van geurgevoelige objecten zoals bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij. Bij de beoordeling of het leefklimaat ter plaatse van deze wijzigingsbevoegdheden acceptabel is, dient de geurbelasting veroorzaakt door de individuele bedrijven (voorgrondbelasting) en de geurbelasting op het plangebied veroorzaakt door alle veehouderijen samen (achtergrondbelasting) in beeld te worden gebracht. Beoordeeld moet worden of de belasting acceptabel is.

De voorgrondbelasting is in het onderzoek uitgerekend met V-stacksgebied. Uit het onderzoek blijkt, dat bij het merendeel van de wijzigingsbevoegdheden geen geurcontouren over het desbetreffende plangebied zijn gelegen. Alleen voor de wijzigingsbevoegdheden 'Het Groen tussen 14 en 16' en 'Zandoerleseweg en Schutboomstraat' geldt dat een geurcontour over het plangebied is gelegen. Het betreft hier de contour behorende bij het bedrijf aan de Vessemseweg 10 respectievelijk het bedrijf aan de Zandoerleseweg 17. Voor beide geldt echter dat op kortere afstand van de veehouderij al andere geurgevoelige objecten zijn gelegen; de belangen van deze bedrijven worden dan ook niet geschaad.³

De achtergrondbelasting is voor de gemeente Eersel al eerder bepaald voor een gebiedsvisie. Voor dit onderzoek hoeven dan ook geen nieuwe berekeningen uitgevoerd te worden. Het blijkt dat de achtergrondbelasting bij elk van de onderzochte wijzigingsbevoegdheden laag is. Het leefklimaat wordt beoordeeld als zeer goed. Gesteld kan worden dat bij elke wijzigingsbevoegdheid een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd is. De Wet geurhinder en veehouderij legt dan ook geen restricties op aan de geplande wijzigingsbevoegdheden.

³ De wijzigingsbevoegdheid op het perceel aan de Zandoerleseweg tussen nummer 11 en 17 ligt op relatief korte afstand van het bedrijf aan de Zandoerleseweg 17, waardoor een nieuwe woning op deze locatie mogelijk een belemmering voor het agrarische bedrijf betekent. Deze wijzigingsbevoegdheid is pas tijdens de vaststelling in het bestemmingsplan opgenomen en is daarom niet meegenomen in het onderzoek van de SRE Milieudienst. Indien noodzakelijk, zal in het kader van het wijzigingsplan te zijner tijd nader onderzoek worden gedaan naar geurhinder op deze locatie. Als voorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat geen sprake mag zijn van milieuhygiënische belemmeringen. Overigens is de eigenaar van de gronden waar de nieuwe woning kan worden gerealiseerd ook de eigenaar van het agrarisch bedrijf aan de Zandoerleseweg 17. Om die reden zijn er op dit moment geen belemmeringen om op de betreffende locatie een wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

6.6 Archeologie

SRE Milieudienst heeft voor het plangebied een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (Archeologisch bureauonderzoek komplannen Knegsel, Duizel en Wintelre, januari 2009). Een dergelijk onderzoek heeft als doel het verwerven van informatie over bekende of te verwachten archeologische waarden binnen het plangebied. Aan de hand van deze gegevens kan een gebiedsspecifiek archeologisch verwachtingsmodel worden opgesteld, op basis waarvan een beslissing genomen kan worden ten aanzien van (eventueel) vervolgonderzoek.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat de onderzoekslocaties in Knegsel deels zijn gelegen op dekzandruggen en deels in het beekdallandschap. Dergelijke overgangsgebieden waren gedurende lange perioden in de geschiedenis aantrekkelijk voor bewoning en begraving. Tevens is het van belang dat de onderzoekslocaties zijn gelegen in de historische kern van Knegsel, waardoor er een hoge verwachting is voor middeleeuwse nederzettingen. De kans dat tijdens toekomstige nieuwbouw behoudenswaardige archeologische resten verloren gaan, is aanzienlijk. Nader archeologisch onderzoek is dan ook noodzakelijk bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden. Als voorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheden is dan ook opgenomen dat dient te worden aangetoond dat er geen archeologische belemmeringen aanwezig zijn, dan wel dat de bescherming van de aanwezige archeologische waarden voldoende is gewaarborgd.

Om te voorkomen dat de mogelijk aanwezige archeologische waarden worden verstoord, is bovendien voor alle locaties met een wijzigingsbevoegdheid en voor de Rabobank-locatie (directe bouwtitel voor drie woningen) de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Op de gronden met deze dubbelbestemming kan het bevoegd gezag voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen en geldt een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden. Uitzondering is de locatie aan Het Groen tussen nr. 4 en 6. Voor deze locatie is in het kader van de vrijstellingsprocedure ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening archeologisch onderzoek verricht. Geconcludeerd is dat nader onderzoek op deze locatie niet noodzakelijk was. Er zijn uit oogpunt van archeologie dan ook geen belemmeringen om op deze locatie woningbouw te realiseren.

6.7 Bodem

Op 1 oktober 1999 is de 'Vrijstellingsregeling grondverzet' in werking getreden. Deze vrijstellingsregeling, op basis van het Bouwstoffenbesluit, maakt hergebruik van licht verontreinigde grond als bodem onder voorwaarden mogelijk. Deze voorwaarden zijn dat de gemeente beschikt over een bodembeheerplan, waarin het gemeentelijk bodembeleid is vastgelegd en een bodemkwaliteitskaart, waarop gebieden met gelijke bodemkwaliteit (schoon, licht verontreinigd enz.) zijn aangegeven. Hierdoor wordt voorkomen dat de kwaliteit van de bodem verslechtert door hergebruik van grond.

Door middel van het opstellen van een bodemkwaliteitskaart kan gebiedsgericht de bodemkwaliteit in de gemeente in kaart worden gebracht.

Zonder bodemkwaliteitskaart en bodembeheerplan mag verontreinigde grond alleen in werken (bijvoorbeeld geluidwallen) worden toegepast, maar mag het geen onderdeel van de bodem meer worden. Met een bodemkwaliteitskaart en een bodembeheerplan kan vrijstelling worden verleend, mits het gebruik van de grond plaats vindt in een gebied met ongeveer dezelfde verontreinigingsgraad. Daardoor wordt het zowel voor de gemeente als particulieren mogelijk om vrijkomende grond weer als bodem te gebruiken als aan een aantal randvoorwaarden wordt voldaan.

Met name de bepalingen van het Bouwstoffenbesluit met betrekking tot het verplicht onderzoeken van elke partij grond, het verplicht toepassen in een werk en het verplicht toepassen van minimale hoeveelheden komen te vervallen. In de praktijk kan dit een aanzienlijke verruiming van de toepassingsmogelijkheden van licht verontreinigde grond betekenen en dus een grote besparing op de kosten van afvoer en verwerking van grond. De gemeente Eersel heeft een bodemkwaliteitskaart opgesteld waaruit blijkt dat de deelgebieden Duizel, Eersel en Vessem schoon zijn. Vooralsnog geldt deze bodemkwaliteitskaart niet voor de deelgebieden Steensel, Knegsel en Wintelre omdat hier nog niet genoeg onderzoeken zijn uitgevoerd om de bodemkwaliteit te kunnen vaststellen. De bodemkwaliteitskaart is nog niet definitief vastgesteld.

Binnen de randvoorwaarden van het bodembeheersplan kan de vrijkomende grond weer als bodem worden toegepast, zonder dat eerst een onderzoek naar de kwaliteit van de grond noodzakelijk is. Voor woningbouwmogelijkheden via een wijzigingsbevoegdheid is een milieuhygiënische toets als voorwaarde opgenomen, zodat pas van de wijzigingsbevoegdheid gebruik kan worden gemaakt nadat de resultaten van het bodem- en grondwateronderzoek bekend zijn.

6.8 Flora en fauna

In de Flora- en faunawet is de soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig geïmplementeerd. Implementatie in bestemmingsplannen is dus in principe niet meer nodig. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient echter wel rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Dit betekent concreet dat in bestemmingsplannen geen mogelijkheden moeten worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand in redelijkheid kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend. Een globale beoordeling van dit aspect dient deel uit te maken van de plantoelichting.

Voor beheergerichte (onderdelen van) bestemmingsplannen, met geen of slechts geringe ontwikkelingsmogelijkheden, kan in het algemeen gesteld worden dat de uitvoerbaarheid niet ter discussie zal staan. Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd. Anders ligt het voor (onderdelen van) bestemmingsplannen die een wijziging van het grondgebruik inhouden of bijvoorbeeld het slopen dan wel oprichten van nieuwe bebouwing en/of infrastructuur. Hiervoor dient een uitvoerbaarheidstoets flora en fauna te worden uitgevoerd.

Een eerste globale beschouwing van het natuurloket (www.natuurloket.nl) laat zien dat in de kilometerhokken waarin de bebouwde kommen van de gemeente Eersel liggen een aantal belangwekkende soorten planten en dieren is aangetroffen. Hiervan vallen bijvoorbeeld de bijzondere zoogdieren en planten op. De gebruikte informatie is te globaal om te kunnen beoordelen of deze soorten in de bebouwde kommen voorkomen of net daarbuiten. Tevens is geen inzicht verkregen in de actualiteit dan wel gedateerdheid van de gegevens. Op basis van deze eerste zeer globale beschouwing kan worden geconstateerd dat het met name voor de ontwikkelingsgerichte (onderdelen van) de nieuwe bestemmingsplannen van belang is om nader te onderzoeken of er belemmeringen zijn vanuit de Flora- en faunawet.

Alle bouwmogelijkheden zijn door middel een wijzigingsbevoegdheid geregeld op enkele percelen grenzend aan reeds bebouwde percelen. Hoewel het hier vooral percelen betreft zonder uitgesproken waardevolle natuur- of landschapselementen kan een verstoring van beschermde soorten niet zondermeer worden uitgesloten. Dit dient aan de hand van concrete bouwplannen te worden getoetst bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Naast deze toets die in het kader van ruimtelijke plannen plaatsvindt, dient ook in de sectorale lijn van de Flora- en faunawet rekening te worden gehouden met de eventuele noodzaak voor het aanvragen van een ontheffing voor bepaalde werkzaamheden in het uitvoeringstraject.

6.9 Kabels en leidingen

In het zuidoostelijk deel van het plangebied ligt een rioolpersleiding die in beheer is bij Waterschap De Dommel. De persleiding is opgenomen op de verbeelding en voorzien van de dubbelbestemming 'Leiding - Riool'. De dubbelbestemming, die een breedte heeft van 3 meter aan weerszijden van de leiding, bevat een bouwverbod (met afwijkmogelijkheid) en een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden. Verder liggen er in het plangebied geen kabels of leidingen die een planologische bescherming behoeven.

6.10 Zonering vliegbasis Eindhoven

Het plangebied ligt in twee belemmeringenzones vanwege de vliegbasis Eindhoven. Het betreft de Inner Horizontal en Conical Surface (IHCS) en het verstoringsgebied van het Instrument Landing System (ILS). Hierna wordt ingegaan op beide belemmeringenzones.

6.10.1 Inner Horizontal en Conical Surface (IHCS)

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt binnen de IHCS van vliegbasis Eindhoven. De IHCS is vastgesteld ten behoeve van de verkeersveiligheid en bestaat uit een obstakelvrij vlak van 45 meter hoog (gemeten ten opzichte van het maaiveldniveau van de vliegbasis: 20 meter boven NAP) met een straal van 4 km rond de landingsdrempele, dat overgaat in een conisch vlak met een helling van 5% over een afstand van 2 kilometer, tot een hoogte van 145 meter.

In verband met de veiligheid van het vliegverkeer mag geen hogere bebouwing worden gerealiseerd dan toegestaan volgens de obstakelvrije vlakken van de IHCS.

Het plangebied ligt binnen het hellende vlak van de IHCS. In het plangebied gelden bouwhoogtebeperkingen van 75 tot 115 meter boven NAP. Knegsel ligt op een hoogte van circa 25 tot circa 28 meter boven NAP. Dit betekent dat bebouwing tot een hoogte van 47 meter overal in het plangebied toelaatbaar is. Het bestemmingsplan maakt dergelijke hoge bebouwing niet direct mogelijk. Desondanks is voor het hele plangebied de aanduiding 'luchtvaartverkeerszone' opgenomen (zie paragraaf 6.10.3)

6.10.2 Instrument Landing System (ILS)

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt in het verstoringsgebied van het Instrument Landing System (ILS) van vliegbasis Eindhoven. Het ILS is bedoeld voor het nauwkeuriger uitvoeren van naderingen door het vliegverkeer, ook onder slechte weersomstandigheden. Voor het goed functioneren van het ILS is het noodzakelijk dat geen verstoring optreedt in een gebied rondom de start- en landingsbaan. Dit verstoringsgebied bestaat uit meerdere vlakken met bijbehorende maximale bouwhoogtes, zowel horizontaal als oplopend. Objecten die beneden de toegestane hoogte blijven, leveren geen belemmeringen op voor het ILS en zijn daarom zonder meer toelaatbaar. Objecten die hoger zijn dan de toelaatbare hoogte moeten worden getoetst op eventuele verstoringseffecten.

Ter plaatse van het plangebied bestaat het verstoringsgebied van het ILS uit een oplopend vlak dat op een hoogte ligt van 72,4 tot 82,4 meter boven NAP. Voor het plangebied van het bestemmingsplan 'Kom Knegsel' is een bouwhoogte tot 45 meter op grond hiervan zonder meer toelaatbaar. Voorliggend bestemmingsplan maakt dergelijke hoge bouwwerken niet rechtstreeks mogelijk. Desondanks is voor het hele plangebied de aanduiding 'luchtvaartverkeerszone' opgenomen (zie paragraaf 6.10.3).

6.10.3 Regeling in het bestemmingsplan

In voorliggend bestemmingsplan is voor het hele plangebied de aanduiding 'luchtvaartverkeerszone' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding mag niet hoger worden gebouwd dan 72,4 meter boven NAP. Om een onnodig ingewikkelde regeling te voorkomen, is gekozen voor één aanduiding in plaats van twee aanduidingen (één voor de IHCS en één voor de ILS). De meest beperkende belemmeringszone (in dit geval het verstoringsgebied van de ILS) is daarbij maatgevend voor de bouwmogelijkheden.

Aangezien het bestemmingsplan geen bebouwing hoger dan 72,4 meter boven NAP mogelijk maakt, is het niet zinvol om het oplopende vlak van de ILS-zone (van 72,4 tot 82,4 meter boven NAP) te regelen. In plaats daarvan is voor het gehele plangebied de laagste hoogte (72,4 meter boven NAP) als maximale bouwhoogte aangegeven.

Via afwijking van de planregels kunnen waarschuwings- en/of communicatiemasten tot een hoogte van 50 meter worden toegestaan. Voor masten hoger dan 45 meter is als voorwaarde opgenomen dat deze geen belemmering mogen opleveren voor het functioneren van het ILS of het IHCS. Hiertoe dient advies te worden ingewonnen bij de beheerder van de vliegbasis Eindhoven.

7 De bestemmingen

7.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van gronden en gebouwen binnen de kom van Knegsel. Tevens biedt het bestemmingsplan ruimte voor enkele nieuwe ontwikkelingen.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Uitgangspunt van het bestemmingsplan 'Kom Knegsel' is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad. Voor het grootste deel van het plangebied is de planopzet gericht op beheer en instandhouding van de bestaande situatie. Behoud van de bestaande functies is het primaire doel van de planopzet. Eén en ander komt tot uitdrukking in de planregels en blijkt ook uit de verbeelding. Daarnaast biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid in te spelen op gewenste nieuwe ontwikkelingen.

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in werking getreden. Hierdoor is het omgevingsrecht drastisch gewijzigd. Veel toestemmingen en vergunningen die voorheen apart geregeld waren, zijn nu opgenomen in de Wabo. Hierdoor is voor één project nog maar één omgevingsvergunning nodig, die toestemming geeft voor alle benodigde activiteiten. Een aantal vergunningen/toestemmingen die zijn opgegaan in de omgevingsvergunning zijn de bouwvergunning, de binnenplanse ontheffing, de sloopvergunning en de aanlegvergunning. De inhoudelijke toetsingskaders voor deze vergunningen/toestemmingen zijn niet gewijzigd. De terminologie van de regels is aangepast aan de Wabo. De ontheffing heet nu 'omgevingsvergunning voor het afwijken'. De bouwvergunning heet 'omgevingsvergunning voor het bouwen'. De sloop- en aanlegvergunning zijn gewijzigd in 'omgevingsvergunning voor het slopen' respectievelijk 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden'.

Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

7.2 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor.

Artikel 3 Agrarisch

De gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn bestemd voor agrarische grondexploitatie en de uitoefening van agrarische bedrijven met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning toegestaan. De cultuurhistorisch waardevolle bebouwing binnen deze bestemming is voorzien van een aanduiding. De instandhouding en bescherming van deze panden is gewaarborgd doordat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen ten aanzien van de situering en afmeting van de bebouwing. Daarnaast is een regeling opgenomen met betrekking tot de voorwaarden waaronder het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor het slopen kunnen verlenen.

Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Op de verbeelding zijn het bebouwingspercentage, de goothoogte en de bouwhoogte aangegeven. Bijgebouwen mogen ook buiten het bouwvlak, ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', worden gerealiseerd. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor gebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 4 Bedrijf - 1

De gronden met de bestemming 'Bedrijf - 1' zijn bestemd voor bedrijven in milieucategorie 1 en 2, zoals genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – installatiebedrijf' is, naast de algemeen toegestane bedrijven in milieucategorie 1 en 2, ook een installatiebedrijf toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning toegestaan. Detailhandel in volumineuze goederen is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus'. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' zijn de gronden uitsluitend bestemd voor een parkeerterrein.

Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd. Op de verbeelding zijn het bebouwingspercentage, de goothoogte en de bouwhoogte aangegeven. Bijgebouwen mogen ook buiten het bouwvlak, ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', worden gerealiseerd. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor gebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de gebruiksregels. Op deze wijze kan bedrijvigheid worden toegestaan die niet voorkomt op de Staat van Bedrijfsactiviteiten, maar die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de ter plaatse toegelaten milieucategorieën.

Artikel 5 Bedrijf - Garagebedrijf

De gronden met de bestemming 'Bedrijf - Garagebedrijf' zijn bestemd voor een garagebedrijf. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Op de verbeelding zijn het bebouwingspercentage, de goothoogte en de bouwhoogte aangegeven. Bijgebouwen mogen ook buiten het bouwvlak, ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', worden gerealiseerd. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor gebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 6 Bedrijf - Nutsvoorziening

De gronden met de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' zijn bestemd voor gebouwen en terreinen ten behoeve van het openbaar nut, zoals gebouwen ten behoeve van de energie-, warmte- en telecommunicatievoorziening. Gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd. Op de verbeelding zijn het bebouwingspercentage, de goothoogte en de bouwhoogte aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor gebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 7 Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg

De gronden met de bestemming 'Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' zijn bestemd voor een verkooppunt voor motorbrandstoffen, waarbij de verkoop van lpg is toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning toegestaan.

Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Op de verbeelding zijn het bebouwingspercentage, de goothoogte en de bouwhoogte aangegeven. Bijgebouwen mogen ook buiten het bouwvlak, ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', worden gerealiseerd. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor gebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 8 Bos

De gronden met de bestemming 'Bos' zijn bestemd voor bos en bebossing, groenvoorzieningen en paden en wegen. Daarnaast zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen en recreatief medegebruik toegestaan. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Ter bescherming van het bos en de daarmee samenhangende landschaps- en natuurwaarden is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen.

Artikel 9 Detailhandel

De gronden met de bestemming 'Detailhandel' zijn bestemd voor detailhandel. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' zijn de gronden uitsluitend bestemd voor een parkeerterrein. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - zaalverhuur' is zaalverhuur toegestaan.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd. Op de verbeelding zijn het bebouwingspercentage, de goothoogte en de bouwhoogte aangegeven. Bijgebouwen mogen ook buiten het bouwvlak, ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', worden gerealiseerd. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor gebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 10 Groen

De gronden met de bestemming 'Groen' zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, paden, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer, reclame-uitingen en evenementen. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor instandhouding en bescherming van de laanstructuur. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - afschermend groen' zijn de gronden bestemd voor afschermende beplanting. De gemeentelijke monumenten binnen deze bestemming zijn voorzien van een aanduiding. De instandhouding en bescherming van deze bouwwerken is gewaarborgd doordat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen ten aanzien van de situering en afmeting van de bebouwing.

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ter bescherming van de laanstructuur en de afschermende beplanting is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen.

Artikel 11 Horeca

De gronden met de bestemming 'Horeca' zijn met name bestemd voor horecabedrijven in de categorieën B, C en D. Hierbij moet worden gedacht aan een restaurant, lunchroom, cafetaria of een café, eventueel in combinatie met zaalverhuur. Hotels en discotheken zijn niet toegestaan. Binnen deze bestemming zijn ook terrassen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' zijn de gronden uitsluitend bestemd voor een parkeerterrein. De cultuurhistorisch waardevolle bebouwing binnen deze bestemming is voorzien van een aanduiding. De instandhouding en bescherming van deze panden is gewaarborgd doordat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen ten aanzien van de situering en afmeting van de bebouwing. Daarnaast is een regeling opgenomen met betrekking tot de voorwaarden waaronder het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor het slopen kunnen verlenen.

Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd.

Op de verbeelding zijn het bebouwingspercentage, de goothoogte en de bouwhoogte aangegeven. Bijgebouwen mogen ook buiten het bouwvlak, ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', worden gerealiseerd. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor gebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 12 Maatschappelijk

De gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' is een begraafplaats toegestaan. Voor de pastorie is een aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen. De rijksmonumenten binnen deze bestemming zijn voorzien van een aanduiding. De instandhouding en bescherming van deze panden is gewaarborgd doordat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen ten aanzien van de situering en afmeting van de bebouwing.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd, met uitzondering van hoofdgebouwen ten behoeve van de begraafplaats. Ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' mag bebouwing met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 50 m² buiten de bouwvlakken worden gerealiseerd. Bijgebouwen mogen ook buiten het bouwvlak, ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', worden gerealiseerd. Op de verbeelding zijn het bebouwingspercentage, de goothoogte en de bouwhoogte per bouwvlak aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor gebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 13 Sport

De gronden met de bestemming 'Sport' zijn bestemd voor een sportterrein in de vorm van een tennispark, groenvoorzieningen, wegen en paden en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 14 Tuin

De gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor tuinen, erven en verhardingen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – afschermend groen' zijn de gronden bestemd voor afschermende beplanting. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ter bescherming van de afschermende beplanting is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen.

Artikel 15 Verkeer - Verblijfsgebied

De gronden met de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' zijn bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, reclame-uitingen, ambulante detailhandel en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor instandhouding en bescherming van de laanstructuur.

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gebouwd. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor deze gebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ter bescherming van de laanstructuur is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen.

Artikel 16 Wonen-1

De gronden met de bestemming 'Wonen - 1' zijn bestemd voor wonen, aan-huis-verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid op de begane grond. Voor de beroeps- en bedrijfsactiviteiten zijn nadere gebruiksregels opgenomen. Daarnaast zijn tuinen, erven en verhardingen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. De gemeentelijke monumenten en de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing binnen deze bestemming is voorzien van een aanduiding. De instandhouding en bescherming van deze panden is gewaarborgd doordat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen ten aanzien van de situering en afmeting van de bebouwing. Voor de cultuurhistorisch waardevolle panden is daarnaast een regeling opgenomen met betrekking tot de voorwaarden waaronder het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor het slopen kunnen verlenen.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gerealiseerd binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. Hierbij moet de aangegeven typologie (vrijstaand, tweeaaneen, aaneengebouwd of gestapeld) worden aangehouden. Op de verbeelding zijn daarnaast per bouwvlak de goot- en bouwhoogte aangegeven. Bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de bouwvlakken en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor hoofdgebouwen, voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Aanvullende nieuwbouw van woningen is niet toegestaan, met uitzondering van de locatie die is voorzien van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.

Binnen de bestemming zijn afwijkmogelijkheden opgenomen voor overschrijding van de achtergevelrooilijn, voor de bouw van een praktijkruimte en voor het toestaan van lichte bedrijvigheid als nevenschikte activiteit bij de woonfunctie, die niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 2 van de regels), maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieucategorie A.

Artikel 17 Wonen - Woonbos

De gronden met de bestemming 'Wonen - Woonbos' zijn bestemd voor wonen, aan-huis-verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid op de begane grond. Voor de beroeps- en bedrijfsactiviteiten zijn nadere gebruiksregels opgenomen. Daarnaast zijn tuinen, erven en verhardingen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

De cultuurhistorisch waardevolle bebouwing binnen deze bestemming is voorzien van een aanduiding. De instandhouding en bescherming van deze panden is gewaarborgd doordat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen ten aanzien van de situering en afmeting van de bebouwing. Daarnaast is een regeling opgenomen met betrekking tot de voorwaarden waaronder het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor het slopen kunnen verlenen.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd. De gezamenlijke inhoud van gebouwen (hoofd- en bijgebouwen) mag per bouwvlak niet meer dan 1.350 m³ bedragen. Op de verbeelding zijn de maximale goot- en bouwhoogte voor hoofdgebouwen opgenomen. Voor vrijstaande bijgebouwen gelden een maximale goot- en bouwhoogte van 3 respectievelijk 5,5 meter. Per bouwvlak is één vrijstaande woning toegestaan. Uitzondering is het bouwvlak waarvoor de aanduiding 'twee-aaneen' is opgenomen. Hier zijn twee woningen toegestaan in de vorm van één twee-onder-één-kapwoning (typologie twee-aaneengebouwd).

Binnen de bestemming zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor het toestaan van een praktijkruimte en voor het toestaan van lichte bedrijvigheid als nevenschikte activiteit bij de woonfunctie, die niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 2 van de regels), maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieucategorie A.

Artikel 18 Leiding – Riool

De gronden met de dubbelbestemming 'Leiding – Riool' zijn mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de ondergrondse rioolpersleiding.

Er mag uitsluitend gebouwd worden ten behoeve van de rioolpersleiding. Het bevoegd gezag kan hiervan afwijken voor het bouwen ten behoeve van de overige bestemming, mits de belangen van de rioolpersleiding niet onevenredig worden geschaad. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor werken en werkzaamheden die de grond roeren. Ook hiervoor geldt dat de omgevingsvergunning alleen verleend kan worden indien de belangen van de rioolpersleiding niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 19 Waarde - Archeologie

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden. Ter bescherming van de archeologische waarden kan het bevoegd gezag, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor werkzaamheden die de grond roeren.

Artikel 20 Waarde - Landschap

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' zijn mede bestemd voor het behoud en herstel van de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en geomorfologische waarden. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag, mits dit op grond van de onderliggende bestemming is toegestaan, maximaal 4 meter bedragen. Ter bescherming van de aanwezige waarden is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen.

8 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 'Kom Knegsel' is een beheerplan, waarin de bestaande situatie is vastgelegd. Het plan betreft een herziening van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij het juridisch-planologisch regime is geactualiseerd. De bestaande (legale) situatie is in alle gevallen positief bestemd.

In het bestemmingsplan is een aantal ontwikkelingslocaties opgenomen. Herontwikkeling van de meeste locaties is echter slechts mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Het bestemmingsplan bevat slechts op één locatie een directe bouwtitel voor de bouw van een woning. De gronden op deze locatie zijn in eigendom van de gemeente. Het opstellen van een exploitatieplan dan wel het sluiten van anterieure overeenkomsten met ontwikkelende partijen is dan ook niet aan de orde.

Geconcludeerd kan worden dat voorliggend bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is.

9 Procedures

9.1 Inspraak en vooroverleg

9.1.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Knegsel' heeft in het kader van de inspraak-procedure vanaf 17 december 2009 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan is daarnaast digitaal toegankelijk gemaakt. Op 18 januari 2010 is een algemene informatiebijeenkomst gehouden in De Leenhoef, waar aanwezigen zijn geïnformeerd over de inhoud van het plan en de verdere procedure.

Gedurende de periode van terinzagelegging kon een ieder een inspraakreactie tegen het voorontwerpbestemmingsplan indienen. Gedurende deze termijn zijn 32 inspraakreacties ingediend. De inspraakreacties zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de als bijlage opgenomen 'Nota beoordeling inspraakreacties, het vooroverleg en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Knegsel'. De inspraakreacties hebben geleid tot enkele aanpassingen van het bestemmingsplan.

9.1.2 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Knegsel' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. In de bij dit bestemmingsplan opgenomen bijlage 'Nota beoordeling inspraakreacties, het vooroverleg en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Knegsel' is aangegeven wat de resultaten van het vooroverleg zijn. Naar aanleiding van de vooroverlegreacties hebben beperkte aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan plaatsgevonden.

9.2 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Knegsel' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 11 november 2010 gedurende zes weken ter visie gelegen, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Er zijn gedurende de periode van tervisielegging 19 zienswijzen ingediend. In de als bijlage toegevoegde 'Nota beoordeling zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Kom Knegsel' zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Enkele zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Naast de aanpassing van het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen hebben er ook ambtshalve aanpassingen plaatsgevonden. Een overzicht is opgenomen in de 'Nota beoordeling zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Kom Knegsel' die als bijlage is opgenomen.

Het bestemmingsplan 'Kom Knegsel' is op 31 maart 2011 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad. Het raadsbesluit en de aangenomen amendementen zijn als bijlage opgenomen.

Bijlage 1

Nota beoordeling inspraakreacties,
het vooroverleg en ambtshalve aan-
passingen bestemmingsplan Knegsel

**Nota beoordeling inspraakreacties, het vooroverleg en ambtshalve
aanpassingen bestemmingsplan Knegsel**

***Gemeente Eersel
team Ruimte afdeling RO
juni 2010***

VOOROVERLEG

Monumentencommissie

De Monumentencommissie vindt het een goed plan, waar de cultuurhistorische waarden goed in zijn opgenomen.

Een kanttekening wordt geplaatst bij de beschrijving van de ontstaansgeschiedenis van Knegsel en de historische ontwikkeling van het dorp.

Reactie:

De ontstaansgeschiedenis van Knegsel is globaal beschreven. Door het conserverende karakter van het plan is de cultuurhistorie van het dorp voldoende beschermd.

Provincie Noord-Brabant

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft gaan aanleiding gegeven tot het maken van opmerkingen.

Reactie:

Dit behoeft geen reactie.

Leefbaarheidsgroep Knegsel

Er zijn geen adviespunten.

Reactie:

Dit behoeft geen reactie.

VROM-inspectie

In het bestemmingsplan is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 50 m. Dit houdt in dat er door middel van deze ontheffing gebouwd kan worden in de Instrument Landing System (ILS). Deze ILS moet in het bestemmingsplan worden opgenomen op de verbeelding en in de regels.

Reactie:

Het is inderdaad onwenselijk dat in de ILS gebouwd wordt zonder de juiste toestemming. Het is echter niet nodig om de zone op de verbeelding op te nemen, omdat alleen door middel van een ontheffing zo hoog gebouwd kan worden. Aan de ontheffingsregel zal worden toegevoegd dat voor masten hoger dan 45 meter de belangen van de ILS niet onevenredig mogen worden geschaad en dat er advies nodig is van de beheerder van het vliegveld. Hierdoor wordt voorkomen dat de zone wordt aangetast.

INSPRAAK VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN "KOM KNEGSEL"

Het plan heeft vanaf 17 december 2009 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn was het mogelijk om een inspraakreactie in te dienen.

1. *<Inspreker 1, adres 1>*

In het bestemmingsplan is niets opgenomen over het bouwen in de achtertuin van het perceel <adres 1> in relatie tot het plan voor het dorpschart.

Reactie:

De mogelijkheden voor deze percelen worden nog nader onderzocht en zijn vooralsnog niet opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid.

2. *<Inspreker 2, adres 2>*

Blijven de bomen tussen de tennisbanen en de aangrenzende tuinen gehandhaafd.

Reactie:

Het bestemmingsplan voorziet niet direct in de realisatie van woningen op de tennisbanen. De tuinen worden privé-eigendom. Het is mogelijk dat bij het doorlopen van de wijzigingsbevoegdheid er nader gekeken wordt welke bomen te handhaven zijn.

3. *<Inspreker 3, adres 3>*

Zijn het niet eens met de mogelijkheid voor het bouwen van een woning naast <adres 3>, om de volgende redenen:

- Het stuk landbouwgrond is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied" en niet in het bestemmingsplan "Kom Knegsel".
- In het bestemmingsplan "Buitengebied" is het perceel bestemd als Agrarisch met waarden – Landschap.
- Bij navraag, drie jaar geleden, is verteld dat het betreffende stuk grond niet bebouwd mag worden, omdat het in het bestemmingsplan "Buitengebied" ligt.
- Drie jaar geleden is verzocht om aankoop van een stuk grond ten behoeve van de verplaatsing van een garage, toen is gezegd dat groen niet verkocht wordt en daar niet op gebouwd mag worden. Des te vreemder is dat het nu wel mag.
- Onze woning en garage wordt slecht toegankelijk. Tevens wordt er nu veel geparkeerd omdat er in d'n Alleman weinig ruimte voorhanden is.
- Een pad dat door de bewoners gecreëerd is wordt dichtgezet door het ruilen van de grond. Dit pad wordt onder andere gebruikt om de sportvelden en de bossen te bereiken.
- In het verleden is bebouwing van dit perceel door de gemeente nooit toegestaan. Ook om de mogelijkheden vrij te houden om hier een verbinding te realiseren naar een uitbreiding van d'n Alleman naar het westen.
- Door het bebouwen van het perceel treedt een waardevermindering op van de woning.

Reactie:

Hoewel aanvankelijk het voornemen bestond om medewerking te verlenen aan het plan tot realisering van een woning op bedoelde locatie heeft er, mede naar aanleiding van een groot aantal inspraakreacties, een heroverweging plaatsgevonden, die heeft geleid tot het volgende standpunt:

De grens van de huidige bebouwingsstructuur aan d'n Alleman wordt bepaald door de woning op het perceel van <adres 3>. Deze bebouwing ligt op een afstand van ca. 33 meter van de bosbegroeiing ten zuiden van de woning. Deze afstand biedt de ruimte voor een natuurlijke scheiding tussen de bebouwing en de boszoom (ecologische hoofdstructuur).

Het realiseren van een woning in deze intermediaire zone zorgt voor stedelijke druk op de aangrenzende ecologische hoofdstructuur.

Om bovengenoemde reden zal deze locatie niet opgenomen worden als wijzigingsbevoegdheid voor een woning in het komplan Knegsel, tevens zal de begrenzing van het bestemmingsplan worden aangepast. Het is dus niet meer nodig om inhoudelijk op de andere punten te reageren.

4. *<Inspreker 4, adres 4>*

Het bebouwen van het perceel naast <adres 3> zorgt ervoor dat de achterzijde van het perceel niet meer te bereiken is. Hierdoor worden (ver)bouwplannen verhinderd. Tevens wordt het pad veel gebruikt door buurtbewoners om de achterliggende bossen te bereiken.

Als het plan wordt uitgevoerd kunnen gemeentelijke diensten de gemeentengronden niet meer

onderhouden.

In het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld is deze locatie beschreven als 'Uitzichtlocatie'. Het klopt dan ook niet dat deze bestemmingswijziging is opgenomen.

Een bouwwerk op deze locatie is een inbreuk op de privacy, omdat de aangegeven bouw- en goothoogtes op de naastgelegen kavels vermoedelijk hoger zijn vastgelegd dan de werkelijke situatie en dus dientengevolge mijn vrije zicht belemmert evenals mijn privacy schendt.

De overige buurtbewoners van d'n Alleman worden ook erg benadeeld, indien de vrije doorgang naar het bos (sportvelden, wandel en hondenuitlaatroute) met dit plan afgesneden is. Voor de activiteiten van de buurtvereniging wordt hier verzameld. De activiteiten worden gehouden in de nabijheid van het oude kerkmonument.

Voor de realisatie van een woning wordt 500 m² bos opgeofferd. Is dit het nieuwe duurzaam groen beleid van de gemeente?

Reactie:

Zie reactie op 3.

5. <Inspreker 5, adres 5>

Door het bebouwen van het perceel naast <adres 3> kan niemand meer naar de bossen die achter d'n Alleman liggen en naar de sportvelden.

Reactie:

Zie reactie op 3.

6. <Inspreker 6, adres 6>

Bezwaar tegen het bebouwen van het perceel naast <adres 3> omdat het bospad niet meer te gebruiken is als ontsluiting voor de achterliggende bossen en de sportvelden.

Voorstel is om de huidige perceelsgrenzen aan te houden en de geprojecteerde woning in de voorgevellijn te plaatsen van de andere woningen aan D'n Alleman.

Reactie:

Zie reactie op 3.

7. <Inspreker 7, adres 7>

Heeft bezwaar tegen het bebouwen van het perceel naast <adres 3>, om de volgende redenen:

- het perceel is altijd gelegen geweest in het buitengebied. Het is op dit moment ook landbouwgrond. In geen enkel plan voor d'n Alleman is gesproken over mogelijkheden voor woningbouw op deze locatie.
- Hier is geen sprake van een open plek in de bebouwingsstructuur die moet worden opgevuld.
- De begrenzing van het plangebied is niet conform eerdere begrenzingen.
- Op basis van bovenstaande is gekozen voor de aankoop van het huis.
- Door het voorontwerpbestemmingsplan worden mijn vrijheid, privacy, uitzicht en beleving van het groen aangetast.
- Mijn huidige woning zal minder waard worden als de woning gebouwd wordt.
- Wat is de argumentatie dat hier een woning wordt toegestaan. Het past namelijk niet in de beleidsuitgangspunten van de gemeente om groene elementen te behouden.
- De beoogde locatie van de woning is nodig als doorgang, op het moment dat d'n Alleman verder ontwikkeld wordt naar het westen.
- In de welstandsnota is het aangeduid als buitengebied.
- Als de woning naast <adres 3> wordt gebouwd, wordt de mogelijkheid voor "Alleman III" helemaal afgesloten, doordat het gebied niet meer bereikbaar is.
- Het uitzicht en de toegekende waarden zijn in tegenspraak met de mogelijke realisatie van een woning op deze locatie.

Reactie:

Zie reactie op 3.

8. <Inspreker 8, adres 8>

Het pand <adres 8.1> heeft de aanduiding cultuurhistorisch waardevol pand gekregen. Om de volgende redenen wordt hier niet mee ingestemd:

- Het pand is een voormalige boerderijwoning die op simpele wijze is verbouwd naar twee woningen.
- De woning verkeert in slechte staat.
- Het <adres 8.1> staat al jaren leeg.
- Het voornemen bestaat om het pand te slopen op het moment dat het pand geheel verlaten is.

- Als het pand gesloopt is ontstaat er een perceel dat 1270 m² groot is en dat ruimte biedt om het straatbeeld te verbeteren, in aansluiting op de twee naastgelegen panden die ook de aanduiding cultuurhistorisch waardevol pand hebben.
- Het is niet reëel om het huidige bouwval te bestemmen als cultuurhistorisch waardevol pand. Mocht de afwijkende ligging van het gebouw als gevolg van een andere historisch wegenbeloop de basis zijn voor de visie dan kan daar bij de nieuwe invulling rekening mee worden gehouden.

Reactie:

De voormalige boerderij maakt al meer dan 150 jaar onderdeel uit van de historische bebouwingsstructuur. Het zegt iets over de oorsprong van het dorp. De open ruimte rondom de voormalige boerderij is kenmerkend voor de opbouw van het dorp. Dit soort plekken zijn in de kempendorpen spaarzaam geworden en kunnen als identiteitsbepalend worden gezien. Het voegt iets toe aan de ruimtelijke kwaliteit.

De voormalige boerderij is om bovengenoemde redenen als cultuurhistorisch waardevol aangemerkt. Cultuurhistorisch waardevolle panden kunnen worden gerenoveerd met behoud van de cultuurhistorische waarden.

Naast bovengenoemde redenen is het ruimtelijk beleid er op gericht dat inbreiden binnen historische dorpslinten in beginsel niet is toegestaan. Het gewenste toekomstbeeld van de verzoeker kan dan ook niet worden gehonoreerd.

9. <Inspreker 9, adres 9>

Door het bebouwen van het perceel naast <adres 3> gaat er weer groen verloren. Elk klein stukje groen in de bebouwde kom wordt volgebouwd. D'n Alleman is al helemaal volgepropt met het gevolg dat er geen trottoir, parkeerplaatsen enz voorhanden zijn. Deze problemen zijn bij de gemeente bekend. Hoe kan de gemeente dit verzoek serieus nemen. Tevens wordt de doorgang naar de bossen afgesloten.

Meer bebouwing is een verslechtering van de huidige leefbaarheid in D'n Alleman. Er is nog zoveel ruimte buiten de dorpskern voor woningbouw.

Reactie:

Zie reactie op 3.

10. <Inspreker 10, adres 10>

Het bebouwen van het perceel naast <adres 3> tast het woonplezier aan, omdat het contact met de aanwezige natuur verminderd. Het huis wordt meer onderdeel van een rij in plaats van de een na laatste voor het buitengebied. De doorgang naar en het zicht op het bos en de verderop gelegen sportvelden gaan verloren. De begrenzing zou aangepast moeten worden aan de eigendomsgrenzen, zodat de bossen bereikbaar blijven.

De wijziging is strijdig met het zéér recent opnieuw opgestelde "bestemmingsplan buitengebied"; hierin is het bestemd tot agrarisch gebied en in september 2009 was het nog niet nodig om het perceel niet buiten de planvorming te houden.

Het realiseren van een woning past niet in het beleid van de gemeente ten aanzien van groen en woongenot. In het plan is ieder stukje openbaar groen als zodanig benoemd, om te voorkomen dat dit ongewild een andere bestemming krijgt.

Reactie:

Zie reactie op 3.

11. <Inspreker 11, adres 11>

Waarom zijn er twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor de tennisbanen. Door deze wijze moeten de beoogde nieuwe woningen dicht tegen de woningen aan den Heuvel gerealiseerd worden. Hierdoor bestaat de kans dat de bestaande bomenrij weg gaat, dit is een grote inbreuk op het gezichtsbepalend karakter en de privacy in de bestaande achtertuinen van de woningen aan Den Heuvel.

De bouwhoogte van 10 meter is ook niet in verhouding met de omringende bebouwing. De bestaande bebouwing op deze locatie is maximaal 3 meter hoog. Hierdoor bestaat de kans dat de bewoners van den Heuvel tegen een muur moeten aankijken.

De aanduiding bouwblok <locatie 1> klopt niet want het zijn geen vrijstaande woningen maar 2 halfwoningen en 2 eensgezinswoningen.

Reactie:

Het bestemmingsplan voorziet niet direct in de realisatie van woningen op de tennisbanen. Bij de uitvoering zal de begrenzing nader bekeken worden.

De wijzigingsbevoegdheid is voorzien van de voorwaarde dat er voldaan moet worden aan ruimtelijke inpassing, waardoor de hoogte van 10 meter geen belemmering hoeft te zijn.

De bouwaanduiding voor locatie 1 klopt inderdaad niet. De aanduiding zal worden

aangepast naar gestapeld en aaneengebouwd.

12. <Inspreker 12, adres 12>

De mogelijkheden uit het vorige bestemmingsplan moeten behouden blijven. Er moet geen verschil gemaakt worden tussen bijgebouwen en bouwblok.

Reactie:

Op basis van het huidige bestemmingsplan zijn in het woonbos binnen de bouwvlakken woningen mogelijk van maximaal 1.300 m³, met een goot- en nokhoogte van respectievelijk 4 en 9 meter. Binnen deze maten moeten ook de bijgebouwen gerealiseerd worden.

Ruimtelijk zijn er geen argumenten om de bouwblokken in het woonbos uit het oude plan te verkleinen. Het uitgangspunt van het bestemmingsplan is echter vastleggen wat er nu is; conserverend bestemmen. Dus voor de goot- en nokhoogtes zullen dezelfde maten aangehouden worden als er bestaand is gerealiseerd. Voor aan-, uit- en bijgebouwen zijn bij alle woningen in het bestemmingplan meer mogelijkheden ontstaan. Het voorstel is om een grotere inhoud mogelijk te maken tot 1.350 m³.

13. <Inspreker 13, adres 13>

Het pad dat door wijzigingsbevoegdheid 1 loopt, moet gehandhaafd blijven.

Reactie:

Zie reactie op 3.

14. <Inspreker 14, adres 14>

Bezwaar tegen het bebouwen van het perceel naast <adres 3>, om de volgende redenen:

- het perceel is altijd aangeduid als buitengebied en dat moet zo blijven;
- hoe kan een perceel met landschappelijke waarden ineens een bouwmogelijkheid krijgen;
- het woongenot wordt aangetast, de zijkant en achterkant worden geblokkeerd, dit geldt tevens voor de woningen van <locatie 2>;
- het uitzicht wordt aangetast, terwijl het als zichtlocatie is aangeduid in het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld;
- de wijziging tast de vrijheid en de privacy aan;
- het zorgt voor waardevermindering van het perceel;
- door het bebouwen is er minder parkeerruimte in d'n Alleman;
- het pad naar het bos en de sportvelden wordt geblokkeerd;
- de gemeente kan niet meer bij de eigen bospercelen;
- de woning zal niet ten goede komen aan de juiste doelgroep, namelijk een jong gezin.

Reactie:

Zie reactie op 3.

15. <Inspreker 15, adres 15>

De wijzigingsbevoegdheid 1 zorgt voor afsluiting van het bospad naar de sportvelden, de achterzijde van het perceel is niet meer bereikbaar en de parkeermogelijkheden zullen verslechteren.

Reactie:

Zie reactie op 3.

16. <Inspreker 16, adres 16>

- Verzoekt om voor de percelen <locatie 3>, met een gezamenlijke grootte 500 m², de mogelijkheid op te nemen voor de bouw van een woning.
- Verzoekt om de percelen <locatie 3.1> niet als bos te bestemmen, maar als tuin. Uit nader overleg is gebleken dat inspreker bedoelt, dat hij de gronden bestemd wil zien voor wonen met de mogelijkheid voor het bouwen van bijgebouwen.
- Verzoekt om een stuk van de gemeente aan te kopen dat nu bestemd is als bos aan de Oudedijk. Dit stuk grond is al sinds jaar en dag in gebruik bij de eigenaren van adres 16.

Reactie:

In het bestemmingsplan "Kom Knegsel" is het gebied bestemd als kernrandgebied, dit betekent dat het gebruikt mag worden als bos en is bestemd voor het behoud van de aanwezige landschappelijke waarden of als achtertuin.

Gelet op de betekenis van de groene omzoming van de Oudedijk is het bouwen van een woning op deze locatie ongewenst. <Locatie 3.1> hoort bij de naastgelegen woning van de inspreker 16, waardoor een tuinbestemming op deze locatie wel op zijn plaats is.

Gelet op de waarde van de strook om de Oudedijk heen is de bosbestemming ook de juiste en is het niet wenselijk om de strook te verkopen.

17. <Inspreker 17, adres 17>

De wijzigingsbevoegdheid ten westen van <adres 17> gaat ten kosten van de parkeergelegenheid waar de Weefkamer ook gebruik van maakt. De gemeente moet ervoor zorgen dat er voldoende parkeerplaatsen voor handen blijven.

Verzoekt om geïnformeerd te worden over planschade.

Reactie:

Het bestemmingsplan kom Knegsel maakt niet direct de realisatie van woningen mogelijk waardoor de betreffende parkeerplaats verloren zou gaan. Bij het doorlopen van de wijzigingsbevoegdheid zal het parkeren nader onderzocht worden.

Planschade is waardevermindering van onroerende zaken na een planologische verandering, zoals een bestemmingsplan of een projectbesluit. De schade wordt bepaald door de maximale invulling van de oude planologie en de maximale invulling van de nieuwe planologie met elkaar te vergelijken. Na deze vergelijking kan bepaald worden of er per saldo sprake is van een planologische verslechtering en de hoogte van de waardevermindering. Een aanvraag voor planschade moet worden ingediend bij het college van Burgemeester en Wethouders. Er is tegenwoordig een maatschappelijk eigen risico van 2% van de waarde van het onroerende goed, als de schade kleiner is dan deze 2% wordt er niets uitbetaald.

18. <Inspreker 18, adres 18>

Het is niet inzichtelijk op welke wijze de brainportregio rechten kan ontlennen aan de Nota Ruimte.

Met betrekking tot het plan van de multifunctionele accommodatie worden de volgende aanbevelingen gedaan.

Gelet op de karakteristieke of kleinschalige dorpskern in planologische zin zou het meer harmoniëren, wanneer de daarbij behorende bestemmingsplanvoorschriften aangescherpt worden.

Een maximalisering van de bouwhoogte tot tien meter geeft in de ontwerpsfeer vrij snel aanleiding om hiervan gretig gebruik te maken. Blokvorming met een repeterende tien meter hoogte is vanaf gemiddelde ooghoogten volumineuzer dan een bouwvolume met ook een bouwhoogte van tien meter, maar aanvangend met lessenaarsdaken.

Wanneer derhalve een gelimiteerde goothoogte van bijvoorbeeld 450 cm wordt toegevoegd, geldend voor de gevel grenzend aan de Steenselseweg en aan de Lindelaan met een maximale dakhelling van bijvoorbeeld 70°, ontstaan er schetsplannen, waarbij meer relatie wordt gelegd met de aanwezig beeldbepalende bebouwde omgeving.

Als bovendien het vereiste bouwvolume ook uit het gebied beneden maaiveld wordt onttrokken (gedeeltelijke basements) zou de totale bouwmassa als 'dorpsvriendelijk' kunnen worden gewaardeerd.

Reactie:

De ontwikkeling van de brainportregio is een samenwerking met de regiogemeenten van het SRE.

De hoogte van 10 meter is een maximum die niet overal gebruikt zal worden. Het is zelfs voor het voorziene programma in de Multifunctionele accommodatie aan de lage kant; hiervoor zal op bepaalde locaties 11 meter nodig zijn. Het is niet de bedoeling dat er een blokkendoos van 11 meter komt. Aan de stedenbouwkundige uitwerking wordt nu al gewerkt en hier zijn meerdere partijen bij betrokken.

19. <Inspreker 19, adres 19>

In het plan wordt het bouwblok fors verkleind, dit levert belemmeringen op voor de beoogde aanpassingen van de woning en zorgt voor waardevermindering van de woning.

Het bouwblok zou aangepast moeten worden naar de situatie in het nu geldende plan. Op het achterste gedeelte zou dan de aanduiding bijgebouwen opgenomen kunnen worden.

Reactie:

Zie reactie op 12.

20. <Inspreker 20, adres 20>

Bezwaar tegen het verdwijnen van het verbindingspad van het bestraatte gedeelte van d'n Alleman naar het bospad in het achterliggende bos. Dit gedeelte wordt namelijk door vele buurtbewoners dagelijks intensief gebruikt.

Verzoek om de huidige ruimte vóór het perceel naast <adres 3> niet toe te voegen aan het perceel zodat deze ruimte bij wijziging van de bestemming tot woningbouw NIET bebouwd kan worden en op deze wijze de toekomst van het verbindingspad veilig te stellen. Tevens zou het voor het aanzicht van de wijk en het landelijk karakter daarvan het beste zijn om bij een eventuele toekomstige bebouwing de voorgevel van het te bouwen huis naast <adres 3> in lijn te plaatsen met de voorgevels van de aangrenzende percelen <locatie 4>.

Reactie:

Zie reactie op 3.

21. <Inspreker 21, adres 21>

Indien de bouw van een woonhuis naast <adres 3> betekent dat het pad naar de achterliggende bossen verdwijnt, maken we bezwaar tegen de bebouwing. Als het weggetje intact blijft, hebben we geen problemen met het woonhuis.

Reactie:

Zie reactie op 3.

22. <Inspreker 22, adres 22>

Indien de bouw van een woonhuis naast <adres 3> betekent dat het pad naar de achterliggende bossen verdwijnt, maken we bezwaar tegen de bebouwing. Als het weggetje intact blijft, hebben we geen problemen met het woonhuis.

Reactie:

Zie reactie op 3.

23. <Inspreker 23, adres 23>

In het huidige (oude) bestemmingsplan heeft het perceel een fors bouwvlak waarbinnen een woning mogelijk is tot een maximum van 1300 m³ (incl. bijgebouwen) en een (nok) hoogte van 9m. Er is geen goothoogte vastgelegd.

In het, nu voorliggende voorontwerp, wordt het bouwblok zowel aan de voorkant als aan de achterkant gereduceerd.

Een deel van dit verkleinde bouwblok kreeg de bestemming "bijgebouwen". Bovendien wordt de oppervlakte hiervan beperkt tot slechts 25 m²!

De bebouwingshoogte wordt teruggebracht van 9m tot 3m!

De in het voorontwerp opgenomen bestemmingen en maatvoeringen vormen een ernstige beperking van de mogelijkheden en zullen leiden tot een waardevermindering van het vastgoed.

Verzoeken om het als volgt aan te passen.

1. Aanpassing van het bouwblok naar voren met een maat van 2m.
2. De maximale nokhoogte handhaven op 9m. en de hoogte op 6,5m voor een plat dak
3. De goothoogte, bijvoorbeeld, op 3,5m. bij een hellend dak.

Reactie:

Zie reactie op 12.

24. <Inspreker 24, adres 24>

In het huidige (oude) bestemmingsplan heeft het perceel een fors bouwvlak van 37 x 23m, waarbinnen een woning mogelijk is tot een maximum van 1300 m³ (incl. bijgebouwen) en een (nok) hoogte van 9m. Er is geen goothoogte vastgelegd.

In het voorontwerp wordt het bouwblok gereduceerd met ca. 320 m² en opgedeeld in twee delen.

Een deel van ca. 19x20 m en een deel van ca. 10x15 m. De mogelijkheid voor bijgebouwen wordt beperkt tot slechts 25 m².

De bebouwingshoogte wordt beperkt van 9 m tot 7 m terwijl het nu 7,5 m is.

De goothoogte wordt beperkt van vrij tot 3 m terwijl het nu 3,5m is

De in het voorontwerp opgenomen bestemmingen en maatvoeringen vormen een ernstige beperking van de mogelijkheden en zullen leiden tot een waardevermindering van het vastgoed. Tevens klopt het niet met de bestaande situatie.

Verzoeken om het als volgt aan te passen.

1. Handhaving van het bouwblok volgens het oorspronkelijke bestemmingsplan. Een verkleining is eventueel mogelijk volgens een bijgevoegd voorstel.
2. De goothoogte aanpassen naar maximaal 4m.
3. De hoogte handhaven op maximaal 9m.
4. De bestemming "bijgebouwen" aan de zuidwest kant van het bouwblok vervangen door "wonen".
5. De mogelijkheid van een hellend dak waar nu een plat dak is handhaven zodat hier de mogelijkheid blijft voor een dak met zonnecollectoren.
6. De maximaal toegestane oppervlakte van bijgebouwen zo maken dat het minstens overeenkomstig de huidige situatie is.

Nog beter is het om de huidige bebouwing (zoals in het oude bestemmingsplan) op te nemen in het bouwblok "W-WB". Aan het bouwblok kan dan nog een deel toegevoegd worden met de bestemming "erf" of "bijgebouwen".

Deze methode werd ook in het nieuwe bestemmingsplan Kom Vessem toegepast. Daar werd aan elk bouwblok een deel toegevoegd met de bestemming "erf" waarbinnen de

bijgebouwen opgericht mogen worden. De bouwblokken zijn daar overigens veelal behoorlijk groter dan de aanwezige bebouwing.

Reactie:

Zie reactie op 12.

25. <Inspreker 25, adres 25>

In het huidige (oude) bestemmingsplan heeft het perceel een fors bouwvlak van 27 x 22 m, waarbinnen een woning mogelijk is tot een maximum van 1300 m³ (incl. bijgebouwen) en een (nok) hoogte van 9m. Er is geen goothoogte vastgelegd.

Er is ook nog sprake van een vergunning voor een uitbreiding 4,5 meter naar links.

In het, nu voorliggende voorontwerp, wordt het bouwblok bijna gehalveerd tot ca. 21x15 m (315 m²)

De mogelijkheid voor bijgebouwen wordt alleen in de inwendige hoek van de woning aan de linkerachterkant van de woning toegestaan. Dit is, zowel in de woningplattegrond als in de terreinsituatie, een onlogische plaats voor bijgebouwen. Bovendien wordt de oppervlakte hiervan beperkt tot slechts 25 m²

De bebouwingshoogte wordt beperkt van 9 m tot 3 m terwijl het nu 3,5 m is.

De in het voorontwerp opgenomen bestemmingen en maatvoeringen vormen een ernstige beperking van de mogelijkheden en zullen leiden tot een waardevermindering van het vastgoed. Tevens klopt het niet met de bestaande situatie.

Verzoeken om het als volgt aan te passen.

1. Handhaving van het bouwblok volgens het oorspronkelijke bestemmingsplan.
2. De hoofdbestemming wonen minimaal tot 5 m uit de rechtergrens van het bouwblok.
3. De hoogte aanpassen naar maximaal 4 m bij plat dak en/of 9 m bij hellend dak. In dit laatste geval, bijvoorbeeld, met een goothoogte van maximaal 4m.
4. Als er al gedefinieerd moet worden waar bijgebouwen gebouwd mogen worden, dan zal dat minstens ook aan de rechterkant mogelijk moeten zijn.
5. Het maximaal toegestane oppervlak aan bijgebouwen zo maken dat er minstens 100m² mogelijk is of de huidige bijgebouwen opnemen in de hoofdbestemming zoals dat gebeurde in Vessem.
Nog beter is het om de huidige bebouwing (zoals in het oude bestemmingsplan) op te nemen in het bouwblok "W-WB". Aan het bouwblok kan dan nog een deel toegevoegd worden met de bestemming "erf" of "bijgebouwen". Deze methode werd ook in het nieuwe bestemmingsplan Kom Vessem toegepast. Daar werd aan elk bouwblok een deel toegevoegd met de bestemming "erf" waarbinnen bijgebouwen opgericht mogen worden. De bouwblokken zijn daar overigens veelal behoorlijk groter dan de aanwezige bebouwing.
6. Aanpassing van de situering van het bouwblok op het perceel zodat het niet meer op het achtergelegen perceel van de burens valt.

Reactie:

Zie reactie op 12.

26. <Inspreker 26, adres 26>

In het huidige (oude) bestemmingsplan heeft het perceel een bouwvlak van ca. 20 x 30 m waarbinnen een woning bestemd is tot een maximum van 1300 m³. (incl. bijgebouwen) en een (nok) hoogte van 9m. Een goothoogte werd niet vastgelegd.

In het voorontwerp wordt het bouwblok gehalveerd tot ca. 15 x 20 m. De mogelijkheid voor bijgebouwen wordt alleen aan de voorkant van de woning toegestaan en bovendien beperkt tot slechts 25m²! De bebouwingshoogte wordt beperkt tot 4 m terwijl het nu al 5 m is.

De in het voorontwerp opgenomen bestemmingen vormen een ernstige beperking van de mogelijkheden hiervoor en zullen bovendien leiden tot een forse waardevermindering van het vastgoed.

Verzoeken om het als volgt aan te passen.

1. Handhaving bouwblok volgens het oorspronkelijke bestemmingsplan.
2. De hoofdbestemming wonen minimaal 15 m diep en ter breedte van het bouwblok vastleggen.
3. De hoogte aanpassen naar maximaal 6m bij plat dak en/of 9 m bij hellend dak. In het laatste geval, bijvoorbeeld, met een goothoogte van maximaal 4 m.
4. Als er al gedefinieerd moet worden waar bijgebouwen gebouwd mogen worden, dan zal dat minstens ook aan de achterkant van de woning moeten zijn.
5. De maximaal toegestane oppervlakte van bijgebouwen zo maken dat er minstens 100 m² mogelijk is.

Nog beter is het om de huidige bebouwing (zoals in het oude bestemmingsplan) op te nemen in het bouwblok "W-WB". Aan dit bouwblok kan dan nog een deel worden toegevoegd met de bestemming "erf" of "bijgebouwen".

Deze methode werd ook in het nieuwe bestemmingsplan Kom Vessem toegepast. Daar werd aan elk bouwblok een deel toegevoegd met de bestemming "erf" waarbinnen bijgebouwen opgericht mogen worden. De bouwblokken zijn daar overigens veelal behoorlijk groter dan de aanwezige bebouwing.

Reactie:

Zie reactie op 12.

27. <Inspreker 27, adres 27>

In het huidige (oude) bestemmingsplan heeft het perceel een bouwvlak van ca. 22x33m waarbinnen een woning mogelijk is tot een maximum van 1300 m³. (incl. bijgebouwen) en een (nok) hoogte van 9m. Er is geen goothoogte vastgelegd.

Dit bestemmingsplan gaf aan de achterkant voldoende ruimte en mogelijkheden voor zowel nieuwbouw als verbouwing.

Het bouwblok was in dit bestemmingsplan overigens niet juist gesitueerd en niet voldoende breed omdat de huidige bebouwing al ca. 35m breed is.

In het, nu voorliggende voorontwerp, wordt het bouwblok gereduceerd tot ca. 14x33 m. Een deel van die 14 m is bestemd tot bijgebouw terwijl de huidige woonbebouwing 13,6 m is.

De bebouwingshoogte wordt teruggebracht van 9 m tot 6,5 m.

De mogelijkheid voor bijgebouwen wordt alleen nog in een smalle strook van ca 2 m achter de woning gegeven. Dit deel is grotendeels al bebouwd met de woning. Bovendien wordt de oppervlakte hiervan beperkt tot slechts 25 m²!

De in het voorontwerp opgenomen bestemmingen en maatvoeringen vormen een ernstige beperking van de mogelijkheden en zullen bovendien leiden tot een forse waardevermindering van het vastgoed.

Verzoeken om het als volgt aan te passen.

1. Aanpassing van het bouwblok naar een breedte van 35 m en een diepte van ca. 20 m. De achterste 5 m zou dan de bestemming "bijgebouwen" kunnen hebben.

Dit principe werd ook toegepast in het nieuwe bestemmingsplan Kom Vessem. Daar werd aan elk bouwblok een deel toegevoegd met de bestemming "erf" waarbinnen bijgebouwen opgericht mogen worden. De bouwblokken zijn daar overigens veelal behoorlijk groter dan de aanwezige bebouwing.

2. De maximale nokhoogte handhaven op 9 m. en de hoogte op 6,5 m voor een plat dak.
3. De goothoogte op 3,5m. bij een hellend dak.

Reactie:

Zie reactie op 12.

28. <Inspreker 28, adres 28>

In het huidige (oude) bestemmingsplan heeft het perceel een bouwvlak van ca. 18x40m waarbinnen een woning mogelijk is tot een maximum van 1300 m³. (incl. bijgebouwen) en een (nok) hoogte van 9m. Een goothoogte werd niet vastgelegd. Vreemd is wel dat er een dakhelling was voorgeschreven terwijl het huis een plat dak heeft met een hoogte van ca. 6m.

In het voorontwerp wordt het bouwblok gehalveerd tot ca. 32x14 m. De mogelijkheid voor bijgebouwen wordt alleen aan de achterkant en rechterzijkant gegeven. Bovendien wordt deze beperkt tot slechts 25 m²!

De in het voorontwerp opgenomen bestemmingen en maatvoeringen vormen een ernstige beperking van de mogelijkheden in de toekomst en zullen dus leiden tot een forse waardevermindering van het vastgoed.

Verzoeken om het als volgt aan te passen.

1. Aanpassing van het bouwblok en de bestemmingen volgens een bijgesloten voorstel. Bouwblok met bestemming "W-WB" met een afmeting van 18x30 m. Aan de achterkant en de rechter zijkant van het bouwblok een strook van 5m breed met de bestemming "bijgebouwen". Deze methode werd ook in het nieuwe bestemmingsplan Kom Vessem toegepast. Daar werd aan elk bouwblok een deel toegevoegd met de bestemming "erf" waarbinnen de bijgebouwen opgericht mogen worden. De bouwblokken zijn daar overigens veelal behoorlijk groter dan de aanwezige bebouwing.
2. De maximaal toegestane oppervlakte van bijgebouwen zo maken dat het minstens overeenkomstig de huidige situatie is.

Reactie:

Zie reactie op 12.

29. <Inspreker 29, adres 29>

Heeft zorgen ten aanzien van de realisatie van de plannen voor het dorpshart, mede gelet op de waarde van zijn woning en de belevingswaarde.

- De ontsluitingsweg van de woningen in de pastorietaan zal van dusdanige aard zijn, dat de weggebruiker wordt ontmoedigd om deze openbare weg anders te gebruiken dan de gemeente voorstaat: Alléén bestemmingsverkeer en geen parkeeroverlast.
- De voorgevelrooilijn van de nieuwe bestemming zal de doorgetrokken lijn van de westgevel van de woning niet passeren. Het gebruik van het bij het café behorend terras zal onderworpen worden aan voorwaarden, welke overlast voorkómt. Waarom is de voorgevelrooilijn van de multifunctionele accommodatie niet in de regels bepaald?
- Ben nog steeds bereid om circa 250 m² stuk grond aan te kopen van de Parochie direct grenzend aan de westzijde van het duivenhok.
- Het toegezegde onderhoud van de platanen is nog niet gebeurd.
- De tijdelijke voorzieningen alsmede de condities behorende bij de uitvoering van het Dorpsplan zijn nog niet samengesteld.
Bij de vervaardiging hiervan zal ongetwijfeld rekening worden gehouden met het wel en wee van de omwonenden.
- Het pand zal bij de realisatie van de woningen in de pastorietaan en van de multifunctionele accommodatie minder waard worden.
- Wat zijn de gevolgen van de aanwijzing van het pand als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Reactie:

Het bestemmingsplan maakt de ontsluitingsweg voor het dorpshart niet direct mogelijk. Ook wordt de inrichting van de weg niet in dit plan geregeld. Het toestaan van alleen bestemmingsverkeer en het tegengaan van parkeeroverlast is iets voor de nadere uitwerking van de ontsluitingsweg.

Het plan voor het dorpshart heeft nog geen voorgevelrooilijn, dit wordt vastgelegd bij het volgen van de wijzigingbevoegdheid.

Het aankopen van grond is een privaatrechterlijke handeling die niet in een bestemmingsplan wordt vastgelegd.

Het onderhoud van platanen is niet geregeld in een bestemmingsplan, de betreffende bomen zijn overigens geen eigendom van de gemeente maar van de school.

30. <Inspreker 30, adres 30>

In dit plan zijn niet opgenomen de woningen <locatie 5>. Gelet op de ligging van deze woningen in de onmiddellijke nabijheid van de bestaande bebouwing van Kneegsel is er alle reden toe om de begrenzing van dit ontwerpbestemmingsplan aan te passen en deze woningen op te nemen in het bestemmingsplan voor de kom van Kneegsel en daaraan de bestemming "Wonen-1" te geven. Daartoe is nog meer reden, nu de bestaande tennisbanen uit de kom van Kneegsel gaan verdwijnen en deze een nieuwe plaats krijgen in de directe omgeving van deze woningen. Met het opnemen van deze woningen in dit bestemmingsplan wordt m.i. geen enkel precedent geschapen, vooral ook vanwege het feit dat deze woningen tot stand zijn gekomen als woningen (bungalows). Het opnemen van deze woningen in het bestemmingsplan met een woonbestemming is zonder meer vergelijkbaar met het mogelijk maken van de bouw van nieuwe woningen aan de zuidzijde van D'n Alleman in dit ontwerpbestemmingsplan. Ik verwijs tenslotte naar de motie die de gemeenteraad op 10 november 2009 heeft aangenomen.

Reactie:

<Locatie 5> gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied en zijn bestemd als Recreatie-Recreatiewoning.

Er is geen aanleiding om de begrenzing van het bestemmingplan aan te passen. Het maakt voor de bestemming niet uit waar panden zijn gelegen.

31. <Inspreker 31, adres 31>

Verzoek om de gerealiseerde bijgebouwen niet onder het overgangsrecht plaatsen.

Reactie:

Er is gekozen om een uniforme regeling voor bijgebouwen te hanteren. Dit zal niet per afzonderlijk perceel bekeken worden. Het plan zal hier dan ook niet op worden aangepast.

32. <Inspreker 32, adres 32>

Meerdere opmerkingen over de verbeelding:

1. Er loopt al jaren geen pad achter café De Kempen.
2. Het bouwvlak van de Leenhoef is niet juist, de peuterspeelzaal is niet aangegeven.
3. Het bouwvlak van <locatie 6> is gedeeltelijk gelegen op het perceel van de burea.
4. Waarom heeft café de Kempen de aanduiding cultuurhistorische bebouwing gekregen?
5. Is het aanduiden van de pastorie als bedrijfswoning wel juist?

6. <Locatie 7> heeft geen aanduiding als bedrijfswoning, terwijl er wel een garagebedrijf zit.
7. Het podium op het plein zou een maatschappelijke bestemming moeten krijgen.
8. Het groen bij de Leenhoef zou buiten het plan gelaten moeten worden, om de gemeente meer ruimte te geven om hier iets te ontwikkelen.
9. Het driehoekige stukje groen ten zuiden van de tennisvelden zou benut kunnen worden voor de bouw van een woning.
10. Ten oosten van <locatie 8> zijn percelen verkaveld. Waarom is hier geen woonbestemming opgelegd?

Reactie:

1. Het pad heeft geen openbare functie meer en zal bestemd worden als wonen-1
2. Het bouwvlak bij de Leenhoef zal worden aangepast aan de huidige situatie.
3. Zie reactie op 12.
4. Café de Kempen maakt al ca 100 jaar onderdeel uit van de lokale volkscultuur. Het draagt bij aan de sociaal culturele identiteit van het dorp. Het gebouw is hiervan een afgeleide.
5. In de pastorie wordt gewoond door de pastoor of iemand anders die werkzaam is in de kerk. Het aanduiden van de pastorie als bedrijfswoning is dan ook logisch.
6. <Locatie 7> beschikt niet meer over een milieuvergunning voor een garagebedrijf en is derhalve als woning bestemd.
7. De bestemming van het podium staat alle activiteiten toe, die op deze locatie worden uitgevoerd. Het hoeft dus niet specifiek bestemd te worden als Maatschappelijk.
8. Het groen bij de Leenhoef heeft de bestemming Groen met een dubbelbestemming voor de landschappelijke waarde. Het buitengebied komt hier tot aan het oorspronkelijke lint van Knegsel. Deze openheid moet beschermd worden. Op het moment dat hier mogelijkheden voor woningen komen gaat de kwaliteit van dit gebied verloren.
9. Het driehoekige stuk hoort bij de wijzigingsbevoegdheid voor de tennisvelden, met de bedoeling om hier een woning te realiseren.
10. De percelen ten oosten van <locatie 8> liggen buiten het plangebied. De eigenaren hebben het zelf verkaveld, dit is geen reden om hier woningen toe te staan en op te nemen in het bestemmingsplan voor Knegsel.

AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

- In de toelichting zal ter verduidelijking het plangebied aangewezen worden op het gebruikte kaartmateriaal.
- Op het terrein van de voormalige Rabobank zal maximaal 1 woning mogelijk worden gemaakt, dit zal in het plan aangepast worden. Hiervoor zal een apart beeldkwaliteitsplan worden opgesteld en toegevoegd worden aan de Welstandsnota 2009.
- Het plan voor het dorpshart wordt aangepast zodat het gebied van de Leenhoef en de tennisvelden één wijzigingsgebied is. De begrenzing van de wijzigingsgebieden 4 en 5 wordt aangepast aan de kadastrale grenzen. Tevens is de kaart op pagina 37 van de toelichting verouderd en kan verkeerde verwachtingen wekken. De kaart zal dan ook verwijderd worden.
- Voor het perceel tussen het Groen 4 en 6 is een vrijstellingsprocedure doorlopen. Een voorwaarde hiervoor is dat het bedrijfspannend achter 't Groen 4 teruggebracht wordt naar de maten die gelden voor bijgebouwen bij woningen. Op het moment dat deze percelen met een directe bouwtitel opgenomen worden in het bestemmingsplan is het niet meer mogelijk om de voorwaarde af te dwingen. Het perceel wordt uit het bestemmingsplan gehaald, zodat de doorlopen vrijstellingsprocedure van kracht blijft.
- Planregels bijgebouwen het woord "zijdelingse" voor perceelgrens verwijderen. De regelgeving geldt ook voor de achterliggende perceelsgrens.
- Het groen langs de pastoor Eykenweg zal bestemd worden.
- Voor de nutsvoorziening naast Eikenbocht 22 zal een bebouwingsmatrix opgenomen worden en het bestemmingsvlak zal vergroot worden.
- Pastoor Eykenweg 1 heeft geen nok- en bouwhoogtes; er zal voor beiden 3 meter worden opgenomen.
- In het groen tegenover de tennisvelden bevinden zich parkeerplaatsen; deze zullen opgenomen worden in de verkeer-verblijfsbestemming.
- In verkeer-verblijfsgebied zullen reclame-uitingen mogelijk gemaakt worden, dit is overeenkomstig het reclamebeleid.
- In de regeling voor bouwwerken geen gebouwen zijnde aangeven dat overkappingen slechts gebouwd mogen worden in de gebieden aangeduid voor bijgebouwen.
- De strook Tuin achter d'n Alleman 9 tot en met 17 twee meter breder maken, overeenkomstig de uitgangspunten uit 1999, waarin is ingestemd met de verkoop van de stroken aan de eigenaren van de woningen van d'n Alleman 9 tot en met 17.
- In de grote strook groen in d'n Alleman komt een houtwal, deze zal aangeduid worden.
- In de praktijk blijkt dat door de nokhoogte te bepalen op basis van de huidige situatie, het bij kleine woningen niet meer mogelijk is om de zolderverdieping bruikbaar te maken. Dit is mede een gevolg van het niet meer opnemen van de 10% ontheffingsmogelijkheid. Het voorstel is om de nokhoogte met een meter te verhogen voor alle panden met uitzondering van de rijks-, gemeentelijke monumenten en de cultuurhistorisch waardevolle panden met een maximum van 9 meter.

Overzicht van de wijzigingen:

Toelichting

- Paragraaf 4.2 de locatie d'n Alleman naast nummer 19 uit de tabel halen.
- Het plangebied aanwijzen op het gebruikte beeldmateriaal.
- De kaart op pagina 37 zal eruit gehaald worden.

regels

- Artikel 22, lid c, voor hoogtes boven de 45 meter zal advies worden gevraagd bij de beheerder van het vliegveld.
- Artikel 23, lid b, verwijderen, wijzigingsgebied 1 (locatie d'n Alleman naast nummer 19).
- In artikel 16 opnemen dat de woningen en woningen 1.350 m³ groot mogen worden. De maten voor bijgebouwen zullen vervallen.
- Artikel 23, lid e, wijzigingsgebied 4 (Multifunctionele accommodatie), de bouwhoogte aanpassen naar 11 meter.
- Artikel 23, wijzigingsgebieden 6 en 7 samenvoegen.
- Het woord zijdelings verwijderen ten aanzien van de hoogte van bijgebouwen.
- In artikel 14 opnemen dat deze gronden ook bestemd zijn voor reclame-uitingen.
- In verschillende artikelen opnemen dat overkappingen alleen gebouwd mogen worden in het gebied aangeduid voor bijgebouwen.

verbeelding

- De plangrens bij wijzigingsgebied 1 (locatie d'n Alleman naast nummer 19) en de achtergelegen tuinbestemming aanpassen zodat het weer in het bestemmingsplan Buitengebied ligt.
- De bouwaanduiding voor de woningen d'n Heuvel 34-40 aanpassen naar gestapeld en aaneengebouwd.
- De bouwblokken aanpassen overeenkomstig het huidige bestemmingsplan voor de percelen:
 - o Het Groen 1, 1a en 3.
 - o De Huufkes 1, 3 en 9.
- De percelen F 4115 en F4116 bestemmen als tuin.
- Het pad achter café de Kempen bestemmen als wonen-1.
- Het bouwvlak van de Leenhoef zal worden aangepast aan de huidige situatie.
- De aanduiding voor het perceel van de voormalige Rabobank zal worden aangepast, zodat er één woning mogelijk is, tevens zal de dubbelbestemming voor archeologie worden opgenomen.
- Wijzigingsgebieden 6 en 7 samenvoegen.
- Begrenzings wijzigingsgebieden 4 en 5 aanpassen aan de kadastrale grenzen.
- Het groen langs de Pastoor Eykenweg bestemmen.
- Bebouwingsmatrix opnemen voor de nutsvoorziening naast Eikenbocht 22.
- Bebouwingsmatrix opnemen voor de woning Pastoor Eykenweg 1.
- De parkeerplaatsen tegenover de tennisvelden bestemmen als verkeer-verblijfsgebied.
- De tuinbestemming achter d'n Alleman 9-17 twee meter breder maken.
- De houtwal in d'n Alleman aanduiden.
- De nokhoogte aanpassen voor kleine woningen. Dit houdt in verhogen met 1 meter, met een maximum bouwhoogte van 9 meter, met uitzondering van de monumenten en de cultuurhistorisch waardevolle panden.

Bijlage 2

Raadsbesluit vaststelling
bestemmingsplan Kom Knegsel met
Nota beoordeling zienswijzen en
ambtshalve aanpassingen
bestemmingsplan Kom Knegsel

Raadsvoorstel

vergadering	31 maart 2011	Agendapunt:	7. R 11-17
Datum	22 februari 2011	Portefeuillehouder	RHO
DMS-nr	396932	Opsteller	BJO01
Onderwerp			
Vaststelling bestemmingsplan Kom Knegsel			
Samenvatting			
De raad moet besluiten over de ingediende zienswijzen en de vaststelling van het plan. De raad wordt voorgesteld te besluiten over de zienswijzen en om het plan gewijzigd vast te stellen. Tevens wordt de raad verzocht om geen exploitatieplan vast te stellen, omdat er geen sprake is van een bouwplan overeenkomstig artikel Artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.			
Aanleiding			
Aanleiding vormt de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan en de ingediende zienswijzen en de ambtshalve voorgestelde aanpassingen.			
Wat willen we bereiken?			
Een adequaat bestemmingsplan voor de kom van Knegsel.			
Hoe willen we dat bereiken?			
Door de raad over de ingekomen zienswijzen, over de ambtshalve aanpassingen en over vaststelling van het plan te laten besluiten. Een nota beoordeling zienswijzen en ambtshalve aanpassingen is voor uw raad bijgevoegd.			
Wat zijn de risico's?			
De indieners van een zienswijze kunnen in beroep gaan bij de Raad van State.			
Keuzemogelijkheden			
In beginsel vrije keuze, aangezien de vaststelling van het bestemmingsplan een autonome bevoegdheid is van de raad.			
Duurzaamheid			
Niet van toepassing omdat het een conserverend plan is.			
Communicatie			
Het vastgesteld plan wordt op de voorgeschreven wijze ter visie gelegd en de indieners van een zienswijze krijgen persoonlijk berichten.			
Financiële aspecten (inclusief kostendekking)			
Voor de herziening van de komplannen is budget beschikbaar gesteld.			
Voorstel			
1. in te stemmen met de voorstellen met betrekking tot de ingekomen zienswijzen, zoals omschreven in de "Nota beoordeling zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Kom Knegsel" 2. het bestemmingsplan "Kom Knegsel" vast te stellen overeenkomstig het ontwerpbestemmingsplan, gedateerd 28 mei 2009, echter met inachtneming van de wijzigingen omschreven onder 1; 3. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat er geen sprake is van een bouwplan op basis van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.			

Vervolg	
Na vaststelling door de raad wordt het vastgestelde plan op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegd en is er de mogelijkheid voor het instellen van beroep bij de Raad van State.	
Bijlagen	
Geen.	
Ter inzage liggende stukken	
1. Nota beoordeling zienswijze en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Kom Knegsel (zie website) 2. Ontwerpbestemmingsplan Kom Knegsel (zie website) 3. Ingediende zienswijzen (zie website)	

Eersel, 22 februari 2011
 BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN EERSEL
 de secretaris, de burgemeester,

de heer mr. H.J.M. Timmermans

mevrouw J.A.M. Thijs-Rademakers



concept-Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 februari 2011, nummer R 11-17;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

gelet op artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. in te stemmen met de voorstellen met betrekking tot de ingekomen zienswijzen, zoals omschreven in de "Nota beoordeling zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Kom Knegsel"
2. het bestemmingsplan "Kom Knegsel" zowel analoog als digitaal vast te stellen overeenkomstig het ontwerpbestemmingsplan, gedateerd 20 oktober 2010, echter met inachtneming van de wijzigingen omschreven onder 1;
3. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat er geen sprake is van een bouwplan op basis van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Eersel
van 31 maart 2011

DE RAAD VOORNOMD

de griffier,

de voorzitter,

-----zie geamendeerd besluit-----

H.J. Broekman

J.A.M. Thijs-Rademakers

Raadsbesluit**geamendeerd besluit
3 amendementen**

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 februari 2011, nummer R 11-17;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

gelet op artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. in te stemmen met de voorstellen met betrekking tot de ingekomen zienswijzen, zoals omschreven in de "Nota beoordeling zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Kom Knegsel", met inachtnaam van de volgende amendementen:
 - a. de zienswijze van H.J. van der Heijden, Zandoerleseweg 17A, 5521AA Knegsel gegrond te verklaren en voor het perceel tussen Zandoerleseweg 13 en 17 een wijzigingsbevoegdheid op te nemen om het bouwen van een woning mogelijk te maken zodanig dat er ook nog een goed zicht op de achterliggende bosrand is (amendement 5a);
 - b. de zienswijze van D.W. Heuff, mbt perceel De Huufkes 3, gegrond te verklaren en de bouwhoogte op 9 meter te laten en goothoogte te verhogen naar 4 meter (amendement 6);
 - c. de zienswijze van A.A. Teurlings en C.J.A. Teurlings mbt perceel Het Groen 33-35, gedeeltelijk gegrond te verklaren in die zin dat voor het perceel een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen zodat naast de bestaande woning met een cultuurhistorische waardevolle aanduiding onder specifieke planologische voorwaarden een nieuwe woning gebouwd kan worden. De bestaande bebouwing wordt bestemd tot één woning (amendement 7a);
2. het bestemmingsplan "Kom Knegsel" zowel analoog als digitaal vast te stellen overeenkomstig het ontwerpbestemmingsplan, gedateerd 20 oktober 2010, echter met inachtneming van de wijzigingen omschreven onder 1;
3. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat er geen sprake is van een bouwplan op basis van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Eersel
van 31 maart 2011

DE RAAD VOORNOEMD

de plv. griffier,

de voorzitter,

C.M.J.H. Stox

J.A.M. Thijs-Rademakers

AMENDEMENT 5A

Voorstel nr.
Agendapunt7....., nr. R ... 11-17

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Kom Knegsel

De raad van de gemeente Eersel in vergadering bijeen d.d. 31 maart 2011

Ondergetekenden stellen het volgende amendement voor:

De zienswijze van H.J. van der Heijden, Zandoerleseweg 17A, 5521AA Knegsel gegrond te verklaren en voor het perceel tussen Zandoerleseweg 13 en 17 een wijzigingsbevoegdheid op te nemen om het bouwen van een woning mogelijk te maken zodanig dat er ook nog een goed zicht op de achterliggende bosrand is.

Toelichting:

De beoogde situatie is te beschouwen als een gat in een bestaand lint. Ook aan de overkant van de weg is bebouwing gepland. De huidige ruimte is groot genoeg om zowel een woning te realiseren als om voldoende zicht op de achterliggende bosrand te behouden.

Ondertekening en naam:

Willem de Laat

Ad van de Ven

Fon Verhoeven

Fractie	Voor	Tegen
VWK	2	
Kernbeleid	3	
VVD	3	
PvdA-GL	3	
CDA		6
Totaal	11	6

Hoofdelijke stemming:
11 voor
6 tegen

AANGENOMEN

AMENDEMENT 6

Voorstel nr.

Agendapunt7....., nr. R ... 11-17

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Kom Knegsel

De raad van de gemeente Eersel in vergadering bijeen d.d. 31 maart 2011

Ondergetekenden stellen het volgende amendement voor:

De zienswijze van D.W. Heuff, mbt perceel De Huufkes 3, gegrond te verklaren en de bouwhoogte op 9 meter te laten en goothoogte te verhogen naar 4 meter..

Toelichting:

Bestaande rechten mbt bebouwingsvoorschriften dienen zoveel mogelijk in het nieuwe plan overgenomen te worden. Er is in deze situatie geen goede argumentatie om de hoogten lager vast te stellen.

Ondertekening en naam:

Willem de Laat

Ad van de Ven

Fon Verhoeven

Fractie	Voor	Tegen
VWK		2
Kernbeleid		3
VVD		3
PvdA-GL	3	
CDA	6	
Totaal	9	8

AANGENOMEN

AMENDEMENT 7A

Voorstel nr.

Agendapunt7....., nr. R ... 11-17

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Kom Knegsel

De raad van de gemeente Eersel in vergadering bijeen d.d. 31 maart 2011

Ondergetekenden stellen het volgende amendement voor:

De zienswijze van A.A. Teurlings en C.J.A. Teurlings mbt perceel Het Groen 33-35, gedeeltelijk gegrond te verklaren in die zin dat voor het perceel een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen zodat naast de bestaande woning met een cultuurhistorische waardevolle aanduiding onder specifieke planologische voorwaarden een nieuwe woning gebouwd kan worden. De bestaande bebouwing wordt bestemd tot één woning.

Toelichting:

De oude boerderijwoning is de moeite waard om bewaard te worden. Naast deze woning is echter nog wel ruimte voor een nieuwe woning. Die moet dan zo gebouwd worden dat de cultuurhistorische woning goed tot haar recht blijft komen. De situering en de bouwhoogten vragen speciale aandacht. De voorwaarden die hieruit voortkomen moeten in het bestemmingsplan worden vastgelegd.

Ondertekening en naam:

Willem de Laat

Ad van de Ven

Fon Verhoeven

Fractie	Voor	Tegen
VWK	2	
Kernbeleid	3	
VVD	3	
PvdA-GL	3	
CDA		6
Totaal	11	6

Hoofdelijke stemming:
11 voor
6 tegen

AANGENOMEN



**Nota beoordeling zienswijze en ambtshalve aanpassingen
bestemmingsplan Kom Kneysel**

***Gemeente Eersel
team Ruimte afdeling Ontwikkeling
maart 2011***

Het ontwerpbestemmingsplan Kom Knegsel heeft op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 11 november 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen (en dus tot en met woensdag 22 december 2010).

De bekendmaking daarvan heeft plaatsgevonden op 10 november 2010, waarbij gewezen is op de mogelijkheid om naar keuze mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan Kom Knegsel zijn alleen schriftelijke zienswijzen ingediend.

Een schriftelijke zienswijze is ingediend door:

1. Ministerie van Defensie, Commando DienstenCentra, Postbus 412, 5000 AK Tilburg;
2. Waterschap de Dommel, Postbus 10.001, 5280 DA Boxtel;
3. H.C.M.L. van der Heijden, D'n Alleman 19, 5511 MA Knegsel;
4. F.J. de Bruijn, D'n Alleman 26, 5511 MB Knegsel over een perceel naast D'n Alleman 19;
5. J.E.M. Strang, bestuurlijk juridisch adviseur, Van Tuldstraat 17, 5211 TG 's-Hertogenbosch, namens H.C.J. Groenen over de percelen Dijkakkerweg 2 en 4 het perceel D'n Alleman 31 en J.C.A. Groenen over het perceel Het Groen 1a;
6. G. de Wind, Het Groen 6, 5511 AE Knegsel;
7. Architectenburo Maas B.V., Dijk 38, 5521 AZ Eersel, namens J.W.M. van Buul over Het Groen 20;
8. M.J.W.M. Michielse, Het Groen 27, 5511 AD Knegsel;
9. A.C. Michielse, Het Groen 27a, 5511 AD Knegsel;
10. H.A.G.M. van Dooren, Het Groen 31, 5511 AD Knegsel;
11. Jonkers Advies, Weldsehei 4, 5508 WR Veldhoven, namens A.A. Teurlings en C.J.A. Teurlings, over het perceel Het Groen 33-35;
12. H.A.M. van Buul-Wijnands, Het Groen 43, 5511 AD Knegsel;
13. Das Rechtsbijstand, Postbus 23.000, 1100 DM Amsterdam, namens B.A.J. van Dillen, Den Heuvel 26;
14. L. Helsloot en C. Lems, Den Heuvel 34, 5511 AL Knegsel;
15. Linssen CS advocaten, Postbus 246, 5000 AE Tilburg, namens M.W.F.P. van der Linden, Den Heuvel 32;
16. A. van Wijnen en J. Tenbült, Den Heuvel 36, 5511 AL Knegsel;
17. Architectenburo Maas B.V., Dijk 38, 5521 AZ Eersel, namens D.W. Heuff, De Huufkes 3;
18. Architectenburo Maas B.V., Dijk 38, 5521 AZ Eersel, namens A.E.J.M. Dassen, De Huufkes 9;
19. H.J. van der Heijden, Zandoerleseweg 17a, 5511 AA Knegsel.

In totaal zijn er negentien zienswijzen ingediend. Hierna wordt de inhoud van de zienswijzen samengevat weergegeven. De zienswijzen zijn samengevat, maar wel volledig beoordeeld. Daarna is ingegaan op de ontvankelijkheid. Vervolgens hebben wij per zienswijze (cursief) onze reactie en ons voorstel weergegeven.

Na de zienswijzenbeoordeling volgen de ambtshalve aanpassingen.

Aan het slot van deze nota is een opsomming gegeven van de wijzigingen in het bestemmingsplan als gevolg van de zienswijzen en ambtshalve aanpassingen.

1. Ministerie van Defensie, Commando Diensten Centra, Postbus 412, 5000 AK Tilburg

Het plangebied is gelegen binnen de Inner Horizontal en Conical Surface (IHCS) van de vliegbasis Eindhoven. In het Structuurschema Militaire Terreinen (SMT-2) is op basis van ICAO-normen (International Civil Aviation Organization) rondom de luchthaven een obstakelvrij vlak van 45 meter hoog gelegen met een straal van 4 kilometer rond de landingsdrempels dat gaat in een conisch vlak met een helling van 5% tot 145 meter over een afstand van 2 kilometer. De IHCS is ter plaatse gelegen tussen de 75 en 115 meter boven NAP. Het bestemmingsplan maakt het niet mogelijk om in deze zone te bouwen, maar de zone dient toch te worden opgenomen in de planregels en de verbeelding, conform het SMT-2 en een uitspraak van de Raad van State van 26 november 2006.

Het plangebied is ook gelegen in het verstoringsgebied van de Instrument Landing System (ILS). Dit aspect is juist verwoord in artikel 23, algemene afwijkingsregels, van de planregels, maar is niet opgenomen op de verbeelding. Het verstoringsgebied is planologisch wel relevant en dient dan ook te worden opgenomen op de verbeelding. De ILS is ter plaatse gelegen tussen de 72,4 en 82,4 meter boven NAP.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Gegrontheid:

Het is inderdaad onwenselijk dat in de IHCS en de ILS gebouwd wordt zonder de juiste toestemming.

In de SMT-2 is opgenomen dat het indirecte ruimtebeslag van de vliegbasis opgenomen moet worden in de bestemmingsplannen.

De beide zones gelden voor het hele plangebied van het bestemmingsplan Kom Knegsel. Deze zullen door middel van een gebiedsaanduiding voor een Luchtvaartverkeerszone worden opgenomen, waarbij de hoogtebeperking overeenkomstig wordt opgenomen, gerelateerd aan de hoogte van het maaiveld.

Voorstel:

De zienswijze gegrond verklaren en het bestemmingsplan aanpassen.

2. Waterschap de Dommel, Postbus 10.001, 5280 DA Boxtel

In het plangebied ligt een rioolpersleiding; deze moet samen met de zakelijk rechtstrook, met een breedte van 6 meter, worden opgenomen.

Het waterschap gaat ervan uit dat ze geïnformeerd worden op het moment dat er een wijzigingsprocedure wordt doorlopen.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen buiten de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop niet-ontvankelijk.

Gegrontheid:

Hoewel de zienswijze te laat was binnen gekomen, wordt hier toch inhoudelijk op ingegaan. De eventuele noodzakelijke aanpassingen kunnen worden meegenomen onde de ambtelijke aanpassingen.

De rioolpersleiding is niet opgenomen in het bestemmingsplan; gelet op de beperkingen die de leiding oplevert moet deze toch op de verbeelding en in de regels worden opgenomen.

Alle ruimtelijke ontwikkelingen moeten besproken zijn met het waterschap in het kader van de watertoets en dat zal bij het doorlopen van een wijzigingsprocedure ook gebeuren.

Voorstel:

De zienswijze niet-ontvankelijk verklaren, maar wel het bestemmingsplan (ambtelijk) aanpassen.

3. H.C.M.L. van der Heijden, D'n Alleman 19, 5511 MA Knegsel

De groenstrook naast D'n Alleman 19 moet als zodanig bestemd blijven. De indiener van de zienswijze heeft meerdere keren verzocht om de strook te kunnen aankopen. Dit is laatstelijk per brief van 10 november 2010 afgewezen. Gelet op de door de gemeente gebruikte argumenten voor de afwijzing moet de bestemming groen zijn. Tevens vindt de indiener van de zienswijze het onlogisch om een strook van 2 meter, die is gelegen op de grens met het buitengebied, een woonbestemming te geven.

Verkoop, aan de indiener van de zienswijze, voor een redelijke prijs zou de beste oplossing zijn.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Gegrontheid:

De groenstrook vormt een natuurlijke overgang naar het agrarische landschap. De landschappelijke inpassing van het woongebied is daardoor gegarandeerd. Indien de grond verkocht wordt, ontstaat de mogelijkheid dat de beplanting verwijderd wordt en een schutting geplaatst wordt. Hierdoor is de overgang weg en kunnen er lelijke en harde grenzen ontstaan tussen het landschap en het woongebied. Deze overwegingen zijn in lijn met de uitgangspunten die opgenomen zijn in de kadernota "groen denken is groen doen".

Om misverstanden in de toekomst te voorkomen, wordt de bestemming aangepast naar "Groen" en zal dus niet verkocht worden.

Voorstel:

De zienswijze ongegrond verklaren, maar wel het bestemmingsplan aanpassen, waarbij de strook als Groen wordt bestemd.

4. F.J. de Bruijn, D'n Alleman 26, 5511 MB Knegsel over een perceel naast D'n Alleman 19

In 2007 heeft de indiener van de zienswijze een verzoek ingediend om een woning te mogen realiseren ten zuiden van D'n Alleman 19. Hierop is positief gereageerd. In overleg met de gemeente is bepaald om te wachten op de herziening van het bestemmingsplan Kom Knegsel, zodat de beoogde woning bestemd kan worden en er geen aparte procedure voor gevoerd hoeft te worden.

In het voorontwerpbestemmingsplan was het verzoek anders uitgewerkt dan de verwachting was. Hierdoor is onduidelijkheid en onzekerheid ontstaan over de uitwerking en de consequenties. Met name over de bereikbaarheid van percelen en het bosgebied.

Bij de beoordeling van de inspraakreacties door het college komen andere argumenten naar voren om het plan niet door te laten gaan, terwijl in 2007 medewerking is toegezegd.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Gegrontheid:

Naar aanleiding van de ingediende inspraakreacties is de ontwikkeling van een woning op de betreffende locatie door het college nog eens bekeken. Dit heeft geleid tot de volgende conclusie:

"Hoewel aanvankelijk het voornemen bestond om medewerking te verlenen aan het plan tot realisering van een woning op bedoelde locatie heeft er, mede naar aanleiding van een groot aantal inspraakreacties, een heroverweging plaatsgevonden, die heeft geleid tot het volgende standpunt:

De grens van de huidige bebouwingsstructuur aan d'n Alleman wordt bepaald door de woning op het perceel van d'n Alleman 19. Deze bebouwing ligt op een afstand van ca. 33 meter van de bosbegroeiing ten zuiden van de woning. Deze afstand biedt de ruimte voor een natuurlijke

scheiding tussen de bebouwing en de boszoom (ecologische hoofdstructuur).

Het realiseren van een woning in deze intermediaire zone zorgt voor stedelijke druk op de aangrenzende ecologische hoofdstructuur.

Om bovengenoemde reden zal deze locatie niet opgenomen worden als wijzigingsbevoegdheid voor een woning in het komplan Knegsel, tevens zal de begrenzing van het bestemmingsplan worden aangepast. Het is dus niet meer nodig om inhoudelijk op de andere punten te reageren."

In de zienswijze zijn geen argumenten naar voren gekomen om het bovenstaande standpunt te heroverwegen.

Voorstel:

De zienswijze ongegrond verklaren en het bestemmingsplan niet aanpassen.

5. J.E.M. Strang, bestuurlijk juridisch adviseur, Van Tuldenstraat 17, 5211 TG 's-Hertogenbosch, namens H.C.J. Groenen over de percelen Dijkakkerweg 2 en 4 het perceel D'n Alleman 31 en J.C.A. Groenen over het perceel Het Groen 1a

De woningen Dijkakkerweg 2 en 4 zijn niet opgenomen in dit plan. Gelet op de ligging van deze woningen in de onmiddellijke nabijheid van de bestaande bebouwing van Knegsel is er alle reden toe om de begrenzing van dit ontwerpbestemmingsplan aan te passen en deze woningen op te nemen in het bestemmingsplan voor de kom van Knegsel en als "Wonen-1" of "Wonen-Woonbos" te bestemmen. Daartoe is nog meer reden, nu de bestaande tennisbanen uit de kom van Knegsel gaan verdwijnen en deze een nieuwe plaats krijgen in de directe omgeving van deze woningen. Met het opnemen van deze woningen in dit bestemmingsplan wordt geen enkel precedent geschapen, vooral ook vanwege het feit dat deze woningen tot stand zijn gekomen als woningen (bungalows). Tenslotte wordt verwezen naar de motie die de gemeenteraad op 10 november 2009 heeft aangenomen.

Een groot gedeelte van de woning D'n Alleman 31 en de bijbehorende bouwwerken liggen ten onrechte buiten het bouwblok. In 2004 is een vergunning verleend op basis van artikel 19 lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, waarbij deze bebouwing is mogelijk gemaakt. Door de nieuwe planregeling komt dit allemaal onder het overgangsrecht, zonder dat daar stedenbouwkundige redenen zijn genoemd. Er is geen zicht op sloop binnen de planperiode, dus moet er een passende regeling worden opgenomen.

Voor het perceel Het Groen 1a is een kleiner bouwvlak opgenomen dan in het huidige bestemmingsplan en zijn de bouwhoogtes verlaagd, hierdoor is het niet mogelijk om de toegestane 1.350 m³ te bouwen. Hiervoor wordt in het bestemmingsplan geen enkel ruimtelijk argument gegeven. Verzocht wordt om het huidige bouwvlak en de huidige bouwhoogtes op te nemen, dit zou geen afbreuk doen aan het conserverende karakter van het bestemmingsplan.

Tevens wordt afgevraagd of de regels van de artikelen 16.4, 16.6, 16.7.1, 17.5 en 17.6.1 wel in overeenstemming zijn met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Gegrondegrond:

De panden aan de Dijkakkerweg zijn gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied en zijn bestemd als Recreatie-Recreatiewoning. Over dit bestemmingsplan moet nog uitspraak gedaan worden door de Raad van State. Er is geen aanleiding om de begrenzing van het bestemmingsplan aan te passen. Het maakt voor de bestemming niet uit waar panden zijn gelegen. Het verwijzen naar het verplaatsen van de tennisbanen heeft geen betekenis voor het bestemmingsplan, de nieuwe tennisbanen worden namelijk gerealiseerd op het bestaande sportpark en dat verandert niets aan de ruimtelijke uitstraling van het gebied. Aan de betreffende motie wordt geen gevolg gegeven zolang door de Raad van State geen uitspraak is gedaan.

Bij bestudering van de bouwvergunningen voor D'n Alleman 31 blijkt dat de aanbouwen aan de achter- en de zijkant architectonisch een geheel vormen met de hoofdmassa en niet als aanbouw aangemerkt hoeven te worden. Ruimtelijk is het geen probleem om op

deze locatie het bouwvlak aan te passen zodat de aanbouw in het bouwvlak komt te liggen. Om te voorkomen dat er een grote bouwmassa kan ontstaan, kunnen deze delen van de woning met een aparte bouwhoogte opgenomen worden in het bouwvlak. Deze woning is vergelijkbaar met alle woningen aan de zijde met oneven huisnummers van D'n Alleman, deze bouwvlakken zullen overeenkomstig aangepast worden.

Het bouwvlak dat voor het pand het Groen 1a in het ontwerpbestemmingsplan van toepassing is, is even groot als in het bestemmingsplan Kom Knegsel uit 1997 en heeft een oppervlakte van 532 m². Binnen deze oppervlakte is het mogelijk om een woning te realiseren van 1.350 m².

De bepalingen in de artikelen 16.4, 16.6 en 17.5 houden verband met de realisatie van een praktijkruimte, waarbij kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. In de artikelen 16.7.1 en 17.6.1 wordt bepaald dat het verboden is om een cultuurhistorische waardevol pand te slopen zonder vergunning van het college van burgemeester en wethouders. In artikel 3.6 lid 1 onder c is opgenomen dat in een bestemmingsplan regels kunnen worden opgenomen inzake afwijkingen. In artikel 2.12 lid 1 sub a juncto 1° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is bepaald dat op basis van de afwijkingsregels omgevingsvergunningen kunnen worden verleend. In artikel 3.3 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat in een bestemmingsplan regels kunnen worden opgenomen om voor de sloop van bouwwerken een omgevingsvergunning verplicht te stellen. De bepalingen in deze artikelen zijn dus niet in strijd met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Voorstel:

De zienswijze voor het onderdeel D'n Alleman 31 gegrond en voor het overige ongegrond verklaren en het bestemmingsplan voor het perceel D'n Alleman 31 en vergelijkbare percelen aan de D'n Alleman aanpassen.

6. G. de Wind, Het Groen 6, 5511 AE Knegsel

De bestemming van het perceel Het Groen 6 is gewijzigd van wonen en bedrijven naar alleen wonen, hierdoor wordt de verkoopbaarheid van het pand verslechterd. De bestemming moet gehandhaafd blijven.

De conclusie op pagina 47 van de toelichting dat de 30 kilometerzone geen gevolgen heeft voor de geluidhinder is onjuist. Juist door het wachten bij de aangebrachte drempels en het vervolgens optrekken is er meer geluid. De 6.000 motorvoertuigen per dag, een aantal dat alleen maar zal toenemen, zorgen voor veel geluidsoverlast.

Op pagina 49 van de toelichting staat dat voldaan wordt aan de luchtkwaliteitseisen. De vraag is echter of er ten tijde van de spits wordt voldaan aan de luchtkwaliteitseisen. De drempels zorgen namelijk voor opstoppen in het spitsverkeer.

Gelet op de gevolgen voor de geluidsoverlast en de luchtkwaliteit is de vraag of drempels niet meer na- dan voordelen hebben. Dit is mede gelet op het feit dat de politie toch niet controleert en de snelheden boven de 50 kilometer per uur liggen.

Verzocht wordt om in het bestemmingsplan de mogelijkheid op te nemen om de woning te splitsen in 2 woningen, eventueel ten behoeve van de huisvesting van verzorgers om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Gegrondheid:

In het bestemmingsplan Kom Knegsel uit 1997 heeft het perceel de bestemming Gemengd gebied voor centrumdoeleinden. Het voorliggende plan gaat uit van bestemmen conform de feitelijke situatie. Op de locatie Het Groen 6 is een woonhuis aanwezig en derhalve ook als zodanig bestemd. In de bestemming Wonen-1 is het wel mogelijk om een aantal bedrijfsactiviteiten te ontwikkelen, deze zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten voor functiemenging

Een 30 kilometerzone heeft geen gevolgen voor de geluidshinder volgens de Wet geluidhinder en hoeft derhalve ook niet getoetst te worden. Dat door de inrichting van de weg geluid wordt geproduceerd heeft geen gevolgen voor bestemmingsplan of wordt niet veroorzaakt door de inhoud van het bestemmingsplan.

De luchtkwaliteit voldoet in het hele plangebied.

De opmerkingen over drempels hebben geen betrekking op het bestemmingsplan, maar op de feitelijke inrichting van de weg. In het kader van de bestemmingsplanprocedure hoeft hier geen aandacht aan te worden besteed.

Voor het huisvesten van mantelzorgers is in het bestemmingsplan een regeling opgenomen, hiervoor is het dus niet nodig om een mogelijkheid voor het splitsen op te nemen. Gezien de ligging op een relatief kleine kavel, in verhouding tot de langevelboerderij, binnen de bebouwde kom, en het historische karakter van de langevelboerderij is het niet gewenst om de langevelboerderij te splitsen. Het splitsen van het onderhavig pand en kavel draagt niet bij tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Een historisch dorpslint is gediend bij een gevarieerde kavelopbouw. Het knippen van bestaande (grote) kavels levert een verarming van het straatbeeld op.

Voorstel:

De zienswijze ongegrond verklaren en het bestemmingsplan niet aanpassen.

7. Architectenburo Maas B.V., Dijk 38, 5521 AZ Eersel, namens J.W.M. van Buul over Het Groen 20

Er is behoefte om de cafetaria te vergroten aan de voor- en zijkant; hierdoor komt de hoofdmassa binnen 3 meter van de perceelsgrens. Een oplossing zou zijn om een gedeelte van de huidige parkeerplaats tussen de cafetaria en de Leenhoef aan Van Buul te verkopen en het bestemmingsplan en de wijzigingsbevoegdheid aan te passen om dit mogelijk te maken. Op basis van de huidige plannen voor de ontwikkeling van het dorpshart zal de parkeerplaats verdwijnen, waardoor de parkeerproblematiek zal toenemen.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Gegrontheid:

De Weefkamer heeft een belangrijke functie in Knegsel. Een uitbreiding van de Weefkamer is een verbetering van de horecavoorziening in Knegsel. De uitwerking is echter onvoldoende duidelijk; tevens is onduidelijk wat de gevolgen zijn voor de uitbreiding van de Weefkamer voor de ontwikkeling van het dorpshart. Om geen onomkeerbare beslissingen te nemen is het voorstel om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor een eventuele uitbreiding van de Weefkamer.

Voorstel:

De zienswijze gegrond verklaren en het bestemmingsplan hierop aanpassen.

8. M.J.W.M. Michielse, Het Groen 27, 5511 AD Knegsel

In 1994 is een vergunning verleend voor het verbouwen van Het Groen 27, waarbij twee zelfstandige woonruimten met tussendeur zijn toegestaan. Het perceel is kadastraal gesplitst. De verkoop is ook gemeld bij het verzoek aan de gemeente. De gemeente gedooft de situatie al sinds 1994. Er worden twee WOZ-waarden bepaald en ook door het waterschap wordt het beschouwd als twee woningen. Mijn ouders bewonen Het Groen 27a en gelet op hun leeftijd en gezondheid is het maar de vraag hoe lang ze er nog kunnen wonen.

Door de twee woningen apart te bestemmen worden er onduidelijkheden voorkomen, tevens is er door de ligging geen hinder voor omwonenden en de situatie zal verder niet veranderen.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Gegrontheid:

Op 5 juli 1994 is een bouwvergunning verleend voor het veranderen en vergroten van het woonhuis op het perceel kadastraal bekend gemeente Vessem, sectie F nummer 3433, plaatselijk bekend Het Groen 27 te Knegsel, zie bijlage.

Nu moet de vraag beantwoord worden of er sprake is van 2 woningen die bestemd moeten worden. De splitsing is in 1994 niet geformaliseerd omdat de woning ten kosten ging van het woningbouwcontingent.

Het overgangsrecht in het bestemmingsplan Kom Knegsel uit 1997 luidt dat het gebruik van de grond, anders dan voor bebouwing, en het gebruik van opstallen, strijdig met het plan op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen, mag worden gehandhaafd. Het plan heeft rechtskracht gekregen daags na publicatie van het goedkeuringsbesluit, dat is 23 oktober 1997. Het gebruik valt dus onder het overgangsrecht en er kan niet op gehandhaafd worden. Het gebruik van het pand als twee woningen zal binnen de planperiode niet worden beëindigd. Dus is de enige mogelijkheid het bestemmingsplan aan te passen zodat op deze locatie twee woningen aanwezig mogen zijn. Om ongewenste versterking te voorkomen, wordt maximum aan bebouwing gesteld op 1.350 m².

Voorstel:

De zienswijze gegrond verklaren en het bestemmingsplan aanpassen.

9. A.C. Michielse, Het Groen 27a, 5511 AD Knegsel

In 1994 is een vergunning verleend voor het verbouwen van Het Groen 27, waarbij twee zelfstandige woonruimten met tussendeur zijn toegestaan. Het perceel is kadastraal gesplitst. De verkoop is ook gemeld bij het verzoek aan de gemeente. De gemeente gedooft de situatie al sinds 1994. Er worden twee WOZ-waarden bepaald en ook door het waterschap wordt het beschouwd als twee woningen. Gelet op onze leeftijd en gezondheid is het maar de vraag hoe lang we er nog kunnen wonen. De mogelijkheid bestaat zelfs dat de woning verkocht wordt.

Door de twee woningen apart te bestemmen worden er onduidelijkheden voorkomen, tevens is er door de ligging geen hinder voor omwonenden en de situatie zal verder niet veranderen.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Gegrondheid:

Zie reactie onder 8.

Voorstel:

De zienswijze gegrond verklaren en het bestemmingsplan aanpassen.

10.H.A.G.M. van Dooren, Het Groen 31, 5511 AD Knegsel

Het perceel heeft 2 bestemmingen gekregen; namelijk Wonen-1 en Bos.

Het perceel is sinds 1936 één geheel, het gehele perceel is als bebouwde tuin ingericht (boomgaard, moestuin, kippenren, vijver, speelterrein e.d.), de tuin is in zijn huidige vorm in 1987 ingericht als landelijke dorps tuin. Het perceel wordt begrensd door een eeuwenoude houtwal, een akker, een tuin en de dorpsstraat. Uit voorgaande informatie blijkt duidelijk dat het perceel één tuinbestemming moet hebben.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Gegrondheid:

In het bestemmingsplan Kom Knegsel van 1997 is het achterste gedeelte van het perceel bestemd als kernrandgebied. Deze bestemming had 4 mogelijke functies; agrarisch bodemgebruik, achtertuinen, bos en behoud van de aanwezige landschappelijke waarden en een evenemententerrein (apart aangeduid).

Voor deze locatie is de bestemming waarschijnlijk achtertuin bedoeld. Op basis van luchtfoto's is echter de bestemming Bos in onderhavig bestemmingsplan opgenomen. Gelet op de feitelijke situatie is de bestemming Tuin beter op zijn plaats, voor het op deze locatie staande bijgebouw zal een woonbestemming met een aanduiding voor

bijgebouwen worden opgenomen met een verbinding met het woonperceel aan Het Groen 31.

Voorstel:

De zienswijze geground verklaren en hier het bestemmingsplan op aanpassen.

11. Jonkers advies, Weldsehei 4, 5508 WR Veldhoven, namens A.A. Teurlings en C.J.A. Teurlings, over het perceel Het Groen 33-35

In de oude boerderijwoning Het Groen 33-35 zijn 2 woningen gesitueerd, waarvan er één al langere tijd leeg staat.

Het pand is in zeer slechte staat en de eerste wens is om het pand te slopen en twee woningen terug te bouwen in stijl met en passende bij de belendende woningen.

Het pand heeft een cultuurhistorische waardevolle aanduiding gekregen. Dit is niet juist omdat het pand in slechte staat verkeert en het onbebouwde perceel niet kenmerkend is voor de waarde van het pand.

Het is juist aan te bevelen om hier de bestaande woningen te vervangen door nieuwbouw omdat dit past in het rijks- en provinciale ruimtelijke beleid dat inbreiding wenselijker is dan uitbreiding. De provinciale structuurvisie bepaalt dat de opvang van de verstedelijkingsbehoefte in het bestaand stedelijk gebied moet gebeuren, hierdoor wordt extra ruimtebeslag voorkomen in het buitengebied.

Aan de overzijde van Het Groen zal ook verdichting van de bebouwing plaatsvinden. Hier wordt gemeten met 2 maten. Aan de ene kant kan het wel en op het perceel Het Groen 33-35 kan het niet.

Als het bestaande pand gehandhaafd moet blijven dan is de tweede wens om de mogelijkheid op te nemen op het naastgelegen perceel te bouwen.

In het ontwerpbestemmingsplan is het pand Het Groen 33-35 aangeduid als vrijstaande woning, dit is niet juist want er zijn al geruime tijd 2 woningen. Ook zijn er twee huisnummers toegekend.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Gegroundheid:

De voormalige boerderij maakt al meer dan 150 jaar onderdeel uit van de historische bebouwingsstructuur. Het zegt iets over de oorsprong van het dorp. De open ruimte rondom de voormalige boerderij is kenmerkend voor de opbouw van het dorp. Dit soort plekken zijn in de kempendorpen spaarzaam geworden en kunnen als identiteitsbepalend worden gezien. Het voegt iets toe aan de ruimtelijke kwaliteit.

De voormalige boerderij is om bovengenoemde redenen als cultuurhistorisch waardevol aangemerkt. Cultuurhistorisch waardevolle panden kunnen worden gerenoveerd met behoud van de cultuurhistorische waarden. Het in slechte staat verkeren van een pand is geen vrijbrief om het pand te slopen en nieuwe woningen te bouwen. Daarnaast zijn het bouwvlak en de goot- en bouwhoogtes overgenomen conform de huidige situatie, dus zonder de aanduiding voor cultuurhistorische waardevolle panden kan het pand niet anders gesitueerd worden dan op de huidige locatie.

Naast bovengenoemde redenen is het ruimtelijk beleid er op gericht dat inbreiden binnen historische dorpslinten in beginsel niet is toegestaan. Door het verdichten van de straatwand zal geen sprake zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het gewenste toekomstbeeld van de indiener van de zienswijze kan dan ook niet worden gehonoreerd.

De ontwikkeling aan de andere zijde van Het Groen kunnen in deze niet als vergelijking gebruikt worden, omdat het onderhavig bestemmingsplan niet direct mogelijk maakt dat er verdicht wordt.

Voor het pand Het Groen 33 en 35 zijn in de archieven van de gemeente geen bewijzen te vinden dat hier twee woningen zijn. Het is ruimtelijk niet gewenst om hier twee woningen in te realiseren, omdat de woningen dan voor en achter elkaar komen te staan.

Voorstel:

De zienswijze ongegrond verklaren en het bestemmingsplan hierop niet aanpassen.

12.H.A.M. van Buul-Wijnands, Het Groen 43, 5511 AD Knegsel

In 1965 is een vergunning verleend om naast de woning een winkel te beginnen. In 1997 is in een overleg met de gemeente medegedeeld dat de bestemming van wonen met detailhandel niet gewijzigd zal worden. De bestemming detailhandel is zonder motivering van het perceel gehaald.

Verzocht wordt om de bestemming aan te passen naar wonen met detailhandel.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Gegrontheid:

In het bestemmingsplan Kom Knegsel uit 1997 heeft het perceel de bestemming Gemengd gebied voor centrumdoeleinden. In de toelichting in het bestemmingsplan uit 1997 is opgenomen dat op deze locatie een winkel gevestigd is ter grootte van 36 m².

In 2004 is een bouwvergunning verleend voor het verbouwen van de winkelruimte naar een slaap- en badkamer. Het voorliggende plan gaat uit van bestemmen conform de feitelijke situatie. Het pand is geheel een woning, dus is de bestemming Wonen-1 hier de juiste. Daarnaast biedt het nieuwe bestemmingsplan meer mogelijkheden om in de bestemming Wonen-1 activiteiten te ontwikkelen.

Voorstel:

De zienswijze ongegrond verklaren en het bestemmingsplan niet aanpassen.

13.Das Rechtsbijstand, Postbus 23.000, 1100 DM Amsterdam, namens B.A.J. van Dillen, Den Heuvel 26

Het is volgens indiender van de zienswijze niet juist om voor de realisatie van meerdere woningen in het dorpshart gebruik te maken van een wijzigingsbevoegdheid. De wijzigingsbevoegdheid is onvoldoende begrensd, wat leidt tot grote rechtsonzekerheid. Voor een dergelijke wijziging van de ruimtelijke structuur en van wijziging van de bestemmingen sport en maatschappelijk met waarden naar wonen moet een bestemmingsplanherziening doorlopen worden. De wijziging is onvoldoende begrensd omdat niet duidelijk is waar de woningen met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 10 meter komen. Hierbij is nog geen rekening gehouden met 10%-afwijkmogelijkheid. De in artikel 24 van de regels genoemde voorwaarden zijn te ongedefinieerd, waardoor niet duidelijk is wanneer en op welke wijze aan de voorwaarden wordt voldaan. Er is geen garantie dat voor omwonenden na het doorlopen van de wijzigingsprocedure voldaan wordt aan een goed leefklimaat. Tevens ontbreekt de verplichting voor een akoestisch onderzoek en een flora en fauna onderzoek, terwijl beide wel als verplichting in de toelichting staan.

De toelichting is onzorgvuldig ten aanzien van de wijzigingsbevoegdheid. Er is namelijk geen enkele toets op een voor omwonenden meest nadelige wijziging. Het plan is door de grote wijzigingsbevoegdheid niet meer overwegend conserverend van aard. Er zijn volgens de toelichting reeds voldoende mogelijkheden om te voorzien in de woonbehoefte tot 2015, dus is het niet nodig om de wijzigingsbevoegdheid op te nemen. In de toelichting staat ook vermeld dat de gemeente streeft naar het op elkaar afstemmen van ontwikkelingen tussen de verschillende kernen, dit proces is volgens de indiener van de zienswijze nog bezig, dus is er geen reden om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

Er wordt gesproken over een verbinding tussen de deelgebieden A en B, deze is niet op de kaart opgenomen. Het realiseren van deze verbinding is slecht voor de algemene veiligheid en zal het woongenot van cliënt doen afnemen.

In de toelichting is opgenomen dat groen is opgenomen in de bestemming groen en als het een afschermende werking heeft dit zelfs een specifieke aanduiding heeft. In het stedenbouwkundig plan voor het dorpshart is achter de woningen van Den Heuvel een groenstrook opgenomen om de privacy te garanderen. Dit is niet terug te vinden in de

plankaart of in de wijzigingsbevoegdheid. In een bijeenkomst is gemeld dat deze groenstrook wordt vormgegeven als lage beplanting. Dit is een verdere verslechtering van de privacy en het woongenot van cliënt.

De plannen zorgen voor een verslechtering van het woongenot alsmede voor een waardedaling van de woning.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Gegrondeerdheid:

De wijzigingsbevoegdheid is voldoende begrensd in artikel 24. Het bestemmingsplan mag gewijzigd worden van Sport, Groen en Maatschappelijk naar Wonen, Groen en Verkeer, waarbij er in het gebied maximaal 21 woningen gerealiseerd kunnen worden. Tevens is er een hoogtebeperking door de maximale hoogte van 10 meter, die niet hoger kan worden omdat er in het bestemmingsplan geen algemene afwijkmogelijkheid is opgenomen van 10%. Na het doorlopen van de wijzigingsprocedure zal aan alle dan geldende normen voldaan moeten worden; dit is voldoende garantie voor een goed woon- en leefklimaat.

Het stedenbouwkundig plan is nog volop in ontwikkeling. Bij het doorlopen van de wijzigingsbevoegdheid zullen alle belangen afgewogen worden. Het uitgangspunt van het bestemmingsplan is inderdaad vastleggen wat er nu is, maar gelet op de ontwikkelingen die er in het dorpshart zijn, is het onlogisch om dit in het bestemmingsplan Kom Knegsel te ontkennen of te verzwijgen. De rechtsbescherming is geregeld doordat er nog een aparte procedure gevolgd moet worden. Tevens is het zo dat er met de omwonenden regelmatig overleg is geweest. In de toelichting staat inderdaad op pagina 9 dat voorzien is in voldoende woningbouw voor de eigen aanwas tot 2015, dit staat in de paragraaf over de StructuurvisiePlus. In de StructuurvisiePlus staat dat voor Knegsel aan de eigen woningbouwbehoefte kan worden voldaan door de ontwikkeling van woningen op de locatie van de pastorietaan en de tennisvelden. Wijzigingsbevoegdheid 5 op het terrein van de tennisvelden voldoet daarmee aan de ruimtelijke kaders die zijn gesteld in de StructuurvisiePlus.

De verbinding tussen de beide deelgebieden is zo onzeker dat deze nog niet is opgenomen.

Het groen tussen de tennisvelden en de woningen aan Den Heuvel is onderdeel van het wijzigingsgebied, hierin is ook opgenomen dat er groen kan komen. Het groen is in het huidige bestemmingsplan bestemd als openbaar gebied met een aanduiding voor openbaar groen; gelet op dat conserverend bestemd wordt moet deze strook ook als groen bestemd worden. Het onderhavige plan levert geen verslechtering op voor de privacy en het woongenot, mogelijk is hiervan sprake bij het doorlopen van de wijzigingsprocedure. Het belang om woningen te realiseren binnen de bestaande kern van Knegsel is van groot belang, het verplaatsen van de tennisvelden zorgt voor de ruimte om hier woningen te realiseren. Op het moment dat de wijzigingsprocedure doorlopen wordt zal nader onderzocht worden wat de daadwerkelijke gevolgen zijn voor de omgeving. Ten aanzien van het verloren gaan van privacy en woongenot is voorzien in de Wet ruimtelijke ordening in paragraaf 6.1 (tegemoetkoming schade). Dit geldt ook voor mogelijke waardedaling van de woning.

Voorstel:

De zienswijze voor wat betreft de groenstrook ten zuiden van de tennisvelden gegrond en voor het overige ongegrond verklaren en het bestemmingsplan voor wat betreft de groenstrook ten zuiden van de tennisvelden aanpassen.

14.L. Helsloot en C. Lems, Den Heuvel 34, 5511 AL Knegsel

Het wijzigingsgebied 5 bevat niet de huidige functies zoals groen en bos met de daarbij horende flora en fauna. Dit is onlogisch gelet op de in de toelichting opgenomen zin dat groene elementen een belangrijke rol spelen in de ruimtelijke structuur.

De bouwhoogte van 10 meter is erg hoog. Achter de woningen van Den Heuvel is het de bedoeling om starterswoningen te realiseren in plaats van de oorspronkelijk geplande patio's. Door het wijzigen van de bouwhoogtes en het weghalen van de bomen wordt de privacy aangetast.

Op het stedenbouwkundig plan van 17 mei 2010 is de bomenrij tussen Den Heuvel en de tennisbanen niet ingetekend.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Gegrontheid:

Het groen tussen de tennisvelden en de woningen aan Den Heuvel is onderdeel van het wijzigingsgebied, hierin is ook opgenomen dat er groen kan komen. Het groen is in het huidige bestemmingsplan bestemd als openbaar gebied met een aanduiding voor openbaar groen; gelet op het uitgangspunt dat conserverend bestemd wordt moet deze strook ook als groen bestemd worden.

Op deze locatie is geen bos aanwezig. Bij de uitwerking zal ook onderzoek gedaan worden naar de flora en fauna.

Zolang de wijzigingsprocedure niet is doorlopen is niet duidelijk waar welk type woningen met welke hoogte wordt gerealiseerd en kan niet gezegd worden dat het plan gevolgen heeft voor de privacy.

Het niet intekenen van bomen heeft inhoudelijk geen betekenis voor dit plan. De groene invulling van het plan dorpshart wordt nader ingevuld bij het doorlopen van de wijzigingsbevoegdheid.

Voorstel:

De zienswijze voor wat betreft de groenstrook ten zuiden van de tennisvelden gegrond en voor het overige ongegrond verklaren en het bestemmingsplan voor wat betreft de groenstrook ten zuiden van de tennisvelden aanpassen.

15.Linssen CS advocaten, Postbus 246, 5000 AE Tilburg, namens M.W.F.P. van der Linden, Den Heuvel 32

Het wijzigingsgebied 5 heeft een dubbelbestemming voor archeologie. Door het doorlopen van de wijzigingsprocedure zullen de archeologische waarden die gelegen zijn in het dorpshart worden aangetast. De waarden zijn gelegen in het feit dat de onderzoekslocaties deels gelegen zijn op dekzandruggen en deels in het beekdallandschap, hierdoor is er een hoge verwachting voor middeleeuwse nederzettingenresten. Er is volgens cliënt nader archeologisch onderzoek noodzakelijk.

De bestaande groenstrook tussen de woningen aan Den Heuvel en de tennisvelden zijn niet beschermd, hierdoor is het onduidelijk op welke wijze het groen wordt ingepast in de wijzigingsbevoegdheid. Het handhaven van de groenstrook is nu nog belangrijker omdat er achter de woningen van Den Heuvel nu starterswoningen met twee verdiepingen en een kap zijn gepland in plaats van de oorspronkelijk geplande patio's. Het uitzicht en de privacy van cliënt worden door het verdwijnen van de groenstrook en de bouwhoogte van 10 meter in de wijzigingsbevoegdheid aangetast.

Door de mogelijke verbinding tussen de deelgebieden van het dorpshart Knegsel wordt het belang van cliënt nog meer geschaad.

Het ontwerpbestemmingsplan is op basis van de artikelen 3.2, 3.4 en 3.46 van de Algemene wet bestuursrecht in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel en de motiveringsplicht.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Gegrontheid:

Op de gronden met wijzigingsbevoegdheden is tevens een dubbelbestemming archeologie opgenomen. Dit is gebaseerd op het bureauonderzoek dat is uitgevoerd door het SRE. Over of er daadwerkelijk archeologische waarden in de grond aanwezig zijn, kan alleen uitsluitel worden verkregen door het uitvoeren van een karterend en waarderend archeologisch vooronderzoek in de vorm van een booronderzoek en/of proefsleuvenonderzoek. Zolang de bodem niet verstoord wordt, is er geen behoefte/belang om deze onderzoeken uit te voeren. Zodra de wijzigingsprocedures

doorlopen gaan worden moet bekend zijn wat de daadwerkelijke archeologische waarde is.

Het groen tussen de tennisvelden en de woningen aan Den Heuvel is onderdeel van het wijzigingsgebied, hierin is ook opgenomen dat er groen kan komen. Het groen is in het huidige bestemmingsplan bestemd als openbaar gebied met een aanduiding voor openbaar groen; gelet op het uitgangspunt dat conserverend bestemd wordt moet deze strook ook als groen bestemd worden.

Zolang de wijzigingsprocedure niet is doorlopen is niet duidelijk waar welk type woningen met welke hoogte wordt gerealiseerd en kan niet gezegd worden dat het plan gevolgen heeft voor de privacy.

De verbinding tussen de beide deelgebieden is zo onzeker dat deze nog niet is opgenomen en heeft derhalve nog geen gevolgen.

Voor de gronden in het dorpshart Knegsel vindt er planologisch geen wijziging plaats, zeker als de huidige groenstrook als groen wordt bestemd. Voor het bestemmen conform de huidige situatie en het huidige bestemmingsplan is het niet nodig om dit uitgebreid te motiveren. Er vinden geen wijzigingen plaats, derhalve hoeven er ook geen belangen te worden afgewogen.

Voorstel:

De zienswijze voor wat betreft de groenstrook ten zuiden van de tennisvelden gegrond en voor het overige ongegrond verklaren en het bestemmingsplan voor wat betreft de groenstrook ten zuiden van de tennisvelden aanpassen.

16.A. van Wijnen en J. Tenbült, Den Heuvel 36, 5511 AL Knegsel

Het wijzigingsgebied 5 bevat niet de huidige functies zoals groen en bos met de daarbij horende flora en fauna. Dit is onlogisch gelet op de in de toelichting opgenomen zin dat groene elementen een belangrijke rol spelen in de ruimtelijke structuur.

De bouwhoogte van 10 meter is erg hoog, zeker gelet op het feit dat er achter de woningen van Den Heuvel nu starterswoningen met twee verdiepingen en een kap zijn gepland in plaats van de oorspronkelijk geplande patio's. Door het wijzigen van de bouwhoogtes en het weghalen van de bomen wordt de privacy aangetast.

Op het stedenbouwkundig plan van 17 mei 2010 is de bomenrij tussen Den Heuvel en de tennisbanen niet ingetekend.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Gegrondeerdheid:

Het groen tussen de tennisvelden en de woningen aan Den Heuvel is onderdeel van het wijzigingsgebied; hierin is ook opgenomen dat er groen kan komen. Het groen is in het huidige bestemmingsplan bestemd als openbaar gebied met een aanduiding voor openbaar groen, gelet op het uitgangspunt dat conserverend bestemd wordt moet deze strook ook als groen bestemd worden.

Op deze locatie is geen bos aanwezig. Bij de uitwerking zal ook onderzoek gedaan worden naar de flora en fauna.

Zolang de wijzigingsprocedure niet is doorlopen, is niet duidelijk waar welk type woningen met welke hoogte wordt gerealiseerd en kan niet gezegd worden dat het plan gevolgen heeft voor de privacy.

Het niet intekenen van bomen heeft inhoudelijk geen betekenis voor dit plan. De groene invulling van het plan dorpshart wordt nader ingevuld bij het doorlopen van de wijzigingsbevoegdheid.

Voorstel:

De zienswijze voor wat betreft de groenstrook ten zuiden van de tennisvelden gegrond en voor het overige ongegrond verklaren en het bestemmingsplan voor wat betreft de groenstrook ten zuiden van de tennisvelden aanpassen.

17. Architectenburo Maas B.V., Dijk 38, 5521 AZ Eersel, namens D.W. Heuff, De Huufkes 3

De bouwhoogte van het perceel De Huufkes 3 is aangepast van 9 naar 7,5 meter. Verzocht wordt om de hoogte van 9 meter uit het huidige bestemmingsplan weer op te nemen.

De goothoogte is bepaald op 3 meter, dit past niet in de omgeving met grote percelen en grote woningen. Verzocht wordt om de goothoogte te verhogen naar 4 meter.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Gegrontheid:

Op basis van het huidige bestemmingsplan zijn in het woonbos binnen de bouwvlakken woningen mogelijk van maximaal 1.300 m³, met een goot- en nokhoogte van respectievelijk 4 en 9 meter. Binnen deze maten moeten ook de bijgebouwen gerealiseerd worden. In het voorliggende plan is meer ruimte opgenomen door de inhoud te vergroten naar 1.350 m³.

Het uitgangspunt van het bestemmingsplan is vastleggen wat er nu is; conserverend bestemmen. Dus voor de goot- en bouwhoogtes zullen dezelfde maten aangehouden worden als er gerealiseerd is, met dien verstande dat voor panden lager dan 9 meter een ophoging met een meter is opgenomen.

Voorstel:

De zienswijze ongegrond verklaren en het bestemmingsplan niet aanpassen.

18. Architectenburo Maas B.V., Dijk 38, 5521 AZ Eersel, namens A.E.J.M. Dassen, De Huufkes 9

Op het perceel aan De Huufkes 9 is meer dan 10 jaar geleden aan de voorzijde een vergunningsvrije carport neergezet. Verzocht wordt om een gedeelte van de achterzijde van het bouwblok naar voren te verplaatsen.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Gegrontheid:

De carport is inderdaad geconstateerd op het perceel en naar alle waarschijnlijkheid gerealiseerd toen het nog mogelijk was om overkappingen voor de voorgevel te realiseren. De toename van het bouwvlak aan de voorzijde wordt gecompenseerd door een afname aan de achterzijde. Ruimtelijk zijn er geen argumenten om hier niet aan mee te werken.

Voorstel:

De zienswijze gegrond verklaren en het bestemmingsplan aanpassen.

19. H.J. van der Heijden, Zandoerleseweg 17a, 5511 AA Knegsel

Tussen de Zandoerleseweg 13 en 17 is in het verleden (1973) de ruimte opengehouden om een woning te realiseren. Verzocht wordt om deze mogelijkheid op te nemen in het bestemmingsplan. Er zijn volgens de indiener van de zienswijze geen argumenten om niet mee te werken, omdat er voldoende ruimte overblijft om zicht te houden op het bos, het aanzicht van Knegsel al verandert door de realisatie van de Poelenloop en door een andere bebouwing van het perceel Zandoerleseweg 17a komt er juist meer zicht op het achterliggende bos.

De beoogde woning kan ook in stijl met de omgeving gebouwd worden.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Gegrontheid:

De betreffende ruimte is mogelijk wel opengehouden maar uit het bestemmingsplan dat op 23 september 1976 is vastgesteld en in het bestemmingsplan uit 1997 is niet op te maken dat de betreffende ruimte is opengehouden om hier een woning te realiseren. Deze plannen legden alleen de bestaande woningen aan de Zandoerleseweg vast zoals deze gerealiseerd zijn begin jaren zeventig. In het bestemmingsplan uit 1997 is door middel van een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen waar extra woningen gerealiseerd kunnen worden; dat is niet het geval op deze locatie aan de Zandoerleseweg. Tevens is het zo dat als hier inderdaad de mogelijkheid is open gehouden om een woning te realiseren dit niet betekent dat bijna veertig jaar later hier nog aan mee gewerkt moet worden.

Bij een nadere bestudering is het niet wenselijk om hier een woning te bouwen. De Zandoerleseweg 17 is een boerderij en vormt de overgang richting het buitengebied. De openheid richting de bossen is een kwaliteit. Het erf van de boerderij draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en zorgt er voor dat de geschiedenis van het dorp voor de toekomst leesbaar blijft.

Het verdichten van de straatwand zorgt niet voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Voorstel:

De zienswijze ongegrond verklaren en het bestemmingsplan niet aanpassen.



- De bouwstroken van D'n Alleman oneven 2 meter verdiepen, in verband met aanbouwen die onderdeel zijn van de hoofdmassa.
- In de regels komt een aantal keer 'plankaart' voor, dit moet verbeelding zijn.
- De definitie voorgevelrooilijn is onduidelijk, deze moet worden aangepast naar: de grens van het bouwvlak die is gericht naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.
- Per 1 maart 2011 is de verordening ruimte fase 2 van de provincie in werking getreden, deze zal overeenkomstig worden opgenomen.
- Voor de afwijkingmogelijkheden in de ILS en de IHCS zal opgenomen worden dat er advies zal worden gevraagd bij de betreffende beheerder van de vliegbasis.
- Op de verbeelding staat in de legenda verkkoopunt (dubbel k) dit zal aangepast worden naar verkooppunt.
- In artikel 14.2.2 lid a en artikel 16.2.3 lid d staat voorgevel, dit moet vervangen worden door voorgevellijn.
- In de bestemming Maatschappelijk is nu overal een erfafscheiding tot 2 meter toegestaan. Dit is een ongewenste ontwikkeling. De regeling zal aangepast worden zodat er voor de voorgevel slechts 1 meter is toegestaan.
- Ambulante detailhandel is alleen toegestaan in de verkeersbestemming, maar dat is nu niet geregeld. In het bestemmingsplan zal hiervoor een regeling worden opgenomen.
- Het begrip bebouwingspercentage is zowel in artikel 1 begripsbepalingen als in artikel 2 wijze van meten opgenomen. Het bebouwingspercentage moet bij de wijze van meten worden opgenomen en is derhalve overbodig in artikel 1 en zal daar dan ook verwijderd worden.
- Het begrip garagebedrijf bevat ook de verkoop van brandstoffen. Hiervoor is echter een aparte bestemming opgenomen en het is niet wenselijk dat garagebedrijven ook brandstoffen gaan verkopen. De begripsbepaling zal hier dan ook aan worden aangepast.
- Bij de wijze van meten staat voor waterpeil een verwijzing naar het Nieuw Amsterdams Peil. Het is logischer om hier te verwijzen naar het gemiddelde waterpeil, de beschrijving zal hier aan worden aangepast.
- In de bestemming Tuin wordt de aanduiding afschermend groen gebruikt, terwijl in de bestemming Groen de aanduiding afschermende beplanting wordt gebruikt. Hiervoor is 1 aanduiding logischer en zal afschermende beplanting worden gebruikt.
- In artikel 3.2.6 lid c staat "in uitzondering op", de juiste bewoording is echter "in afwijking van".
- Achter de woning De Kranenpoel 12 staat een trafohuisje. Het huisje zal bestemd worden als Bedrijf-nutsvoorziening.
- Voor het terrein van de Rabobank zijn met een ontwikkelaar afspraken gemaakt om de 3 woningen op een andere manier te realiseren, wat de ruimtelijke kwaliteit ten goeden komt.
- Tussen Het Groen 4 en 6 is een vrijstellingsprocedure doorlopen op basis van artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, deze is nog niet definitief omdat er nog geen bouwvergunning is verleend. Een voorwaarde bij de vrijstelling is het slopen van een bedrijfspand op het perceel Het Groen 4. Op het moment dat de vrijstelling wordt overgenomen is het niet meer mogelijk om de sloop van het pand te garanderen. Het voorstel is om te voorkomen dat er een gat in het bestemmingsplan komt, de gronden te bestemmen als wonen met een wijzigingsbevoegdheid met de voorwaarde dat de bebouwing die niet voldoet aan de bijgebouwenregeling bij woningen wordt verwijderd.

Overzicht van de wijzigingen:

Toelichting

- Paragraaf 6.10 aanpassen aan de IHCS en de regeling die voor de ILS en de IHCS worden opgenomen.
- In paragraaf 4.2 een verwijzing opnemen naar de mogelijke vergroting van de Weefkamer;
- In paragraaf 2.2.2 opnemen dat de Verordening Ruimte van de provincie per 1 maart 2011 in werking treedt.

regels

- Een regeling opnemen voor de ILS en de IHCS, waarbij advies wordt gevraagd bij de beheerder van de vliegbasis;
- een regeling opnemen voor de rioolpersleiding;
- een wijzigingsregel opnemen om de Weefkamer te kunnen uitbreiden;
- de verwijzing naar plankaart vervangen door verbeelding;
- het begrip voorgevelrooilijn als volgt aanpassen: de grens van het bouwvlak die is gericht naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd;
- In artikel 14.2.2 lid a en artikel 16.2.3 lid d voorgevel vervangen door voorgevellijn;
- In artikel 12.2.6 opnemen dat erfafscheidingen voor de voorgevel niet hoger mogen zijn dan 1 meter, met uitzondering van de begraafplaats;
- een regeling opnemen voor ambulante detailhandel;
- in artikel 1 het begrip bebouwingspercentage verwijderen;
- het begrip garagebedrijf in artikel aanpassen, zodat er geen brandstoffen verkocht mogen worden;
- in artikel 2 bij waterpeil dat het gaat om het gemiddelde waterpeil en niet het Nieuw Amsterdams Peil;
- in de bestemming Tuin de aanduiding afschermend groen vervangen door afschermende beplanting;
- in artikel 3.2.6 lid c in "uit zondering op" vervangen door "in afwijking van";
- een regeling opnemen voor het wijzigingsgebied op perceel tussen Het Groen 4 en 6, met een voorwaarde voor de sloop van de overtollige bedrijfsbebouwing;
- in artikel 17 wonen-woonbos een regeling opnemen voor Het Groen 27/27a, waarbij het maximum aan bebouwing op 1.350 m² wordt gesteld.

verbeelding

- Een aanduiding opnemen voor de ILS en de IHCS;
- een dubbelbestemming opnemen voor de rioolpersleiding;
- de bouwvlakken aan de zijde met de oneven nummers van D'n Alleman de bouwvlakken verdiepen;
- het bouwvlak van D'n Alleman 31 verbreden met de aanbouw die architectonische eenheid is met de hoofdmassa, met een maximale hoogte van 5,5 meter;
- een wijzigingsgebied opnemen voor de Weefkamer;
- het als bos bestemde perceel bij Het Groen 31 bestemmen als Tuin, met uitzondering van het bijgebouw, dit wordt als wonen bestemd met een aanduiding voor bijgebouwen en een relatie met het bestemmingsvlak van de woning;
- de groenstrook ten zuiden van de tennisvelden als groen bestemmen;
- het bouwvlak van De Huufkes 9 aanpassen, zodat de bestaande carport in het bouwvlak valt;
- in de legenda verkkooppunt vervangen door verkooppunt;
- in de bestemming Tuin de aanduiding afschermend groen vervangen door afschermende beplanting;
- achter de Kranenpoel 12 een bestemming Bedrijf-nutsvoorziening opnemen;
- het bouwvlak aanpassen op het terrein van de voormalige Rabobank overeenkomstig de gemaakte afspraken met de ontwikkelaar;
- de witte vlek tussen Het Groen 4 en 6 bestemmen als wonen met een wijzigingsgebied overeenkomstig de doorlopen vrijstelling;
- voor het pand Het Groen 27/27a een aanduiding twee-aan-een opnemen;
- de groenstrook ten zuiden van D'n Alleman 19 bestemmen als Groen.

Bijlage 3

Oplegnotitie komplannen Duizel,
Knegsel en Wintelre (Milieudienst
SRE, 13 juli 2009)

Oplegnotitie komplannen Duizel, Knegsel & Wintelre *Samenvatting uitgevoerde (milieu)onderzoeken*



Oplegnotitie komplannen Duizel, Knegsel & Wintelre

Samenvatting uitgevoerde (milieu)onderzoeken

In opdracht van	Gemeente Eersel Postbus 12 5520 AA Eersel
Opgesteld door	SRE Milieudienst Keizer Karel V Singel 8 Postbus 435 5600 AK Eindhoven 040 2594604
Auteur	H. de Groot
Projectnummer	467538
Datum	13 juli 2009
Status	Definitief

Inhoudsopgave

1. Noodzaak en beschrijving bouwplan	4
2. Toetsing aan mogelijke (milieu)belemmeringen kern Duizel	5
2.1. Water	5
2.2. Geluidhinder	6
2.3. Luchtkwaliteit	7
2.4. Externe veiligheid	8
2.5. Milieuhinder (omliggende) bedrijvigheid	9
2.6. Archeologie en cultuurhistorie	10
3. Toetsing aan mogelijke (milieu)belemmeringen kern Knegsel	11
3.1. Water	11
3.2. Geluidhinder	12
3.3. Luchtkwaliteit	12
3.4. Externe veiligheid	13
3.5. Milieuhinder (omliggende) bedrijvigheid	14
3.6. Archeologie en cultuurhistorie	16
4. Toetsing aan mogelijke (milieu)belemmeringen kern Wintelre	17
4.1. Water	17
4.2. Geluidhinder	18
4.3. Luchtkwaliteit	18
4.4. Externe veiligheid	19
4.5. Milieuhinder (omliggende) bedrijvigheid	20
4.6. Archeologie en cultuurhistorie	22
5. Gevolgen toetsing voor verdere procedure	23

Bijlagen

Bijlage 1: Plangebieden en omliggende bedrijven met bijbehorende contouren kern Duizel	24
Bijlage 2: Plangebieden en omliggende bedrijven met bijbehorende contouren kern Knegsel	25
Bijlage 3: Plangebieden en omliggende bedrijven met bijbehorende contouren kern Wintelre	26

1. Noodzaak en beschrijving bouwplan

De gemeente Eersel ligt ingeklemd tussen het stedelijk gebied “Eindhoven/Veldhoven” aan de oostkant en het landelijk gebied aan de westkant. Ontwikkelingen en visies met betrekking tot de beleidsvelden ‘woningbouw’, ‘verkeer’, ‘cultuurhistorie’, ‘landbouw’, ‘natuurontwikkeling’ en ‘recreatie’ leiden tot spanningsvelden. Daarnaast dient de leefbaarheid in de kernen gewaarborgd te worden. Om het spanningsveld te verkleinen en de leefbaarheid te waarborgen, dient een en ander opgenomen te worden in de vigerende bestemmingsplannen. Daarnaast geldt vanuit de Wet ruimtelijke ordening om voor het gehele gemeentelijk grondgebied te beschikken over actuele bestemmingsplannen.

De hierboven genoemde redenen zijn voor de gemeente Eersel dan ook de aanleiding geweest om de bestemmingsplannen voor de kernen Duizel, Knegsel en Wintelre te actualiseren. Voor elke kern geldt dat mogelijk in de toekomst woningbouwprojecten plaats zullen vinden. Aangezien de plannen hiervoor nog in de kinderschoenen staan, worden deze mogelijke bouwlocaties in het bestemmingsplan opgenomen middels een wijzigingsbevoegdheid. Burgemeester en wethouders kunnen binnen de planperiode onder de in het bestemmingsplan opgenomen voorwaarden de bestemmingen wijzigen. In de nieuw op te stellen bestemmingsplannen worden in totaal 22 wijzigingsbevoegdheden opgenomen, verdeeld over de kernen Duizel (8), Knegsel (7) en Wintelre (7). In bijlage 1 zijn kaarten opgenomen, waarop de locaties waarop de wijzigingsbevoegdheden van toepassing zijn, zijn afgebeeld.

Bij het actualiseren van bestemmingsplannen geldt een verplichting tot het verrichten van (milieu)-onderzoeken. Voorliggende rapportage beschrijft het resultaat van de uitgevoerde onderzoeken per kern (hoofdstuk 2 t/m 4). Daarnaast wordt in het afsluitende hoofdstuk aangegeven wat de gevolgen van de betreffende onderzoeken zijn voor de bestemmingsplanprocedure (hoofdstuk 5).

2. Toetsing aan mogelijke (milieu)belemmeringen kern Duizel

Zoals in het vorige hoofdstuk al is beschreven, is voor het voeren van een r.o.-procedure noodzakelijk om de voorgenomen ontwikkeling(en) te toetsen aan mogelijke (milieu)belemmeringen. Dit hoofdstuk geeft voor de kern Duizel kort de resultaten van deze toetsing weer. Voor detailinformatie omtrent de uitgevoerde onderzoeken wordt verwezen naar de onderzoeksrapportages.

2.1. Water

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Hierdoor worden waterbeheerders actief betrokken bij de ruimtelijke besluitvormingsprocessen en krijgt water een duidelijke plek in de ruimtelijke ordening. Door SRE Milieudienst is een watertoets opgesteld (Watertoets Komplannen Eersel, Duizel, Knegsel en Wintelre, juli 2009). Deze waterparagraaf is een samenvatting de opgestelde watertoets; in de beschrijving is uitgegaan van twee situaties: de huidige en de situatie na gebruik van de wijzigingsbevoegdheden.

Huidige situatie

Verspreid over de kern Duizel zijn meerdere oppervlaktewateren, vijvers, sloten en waterlopen aanwezig. Ten westen van de kern loopt de Kleine Beerze. Rondom deze waterloop ligt een historisch nat gebied (grasland met sloten / hooigrasland). Dit gebied wordt tevens aangemerkt als overstromingsgebied tot 1960. De dichtstbijzijnde wijzigingsbevoegdheid bedraagt "Wolverstraat tussen 6b en 8 (plangebied nummer 13). Daarnaast moet opgemerkt worden dat een aantal wijzigingsgebieden gelegen zijn in (de directe nabijheid) van door de Keur beschermde gebieden; hier is het waterschap extra alert op het feit dat een bouwplan "hydrologisch neutraal" wordt ontwikkeld.

Volgens de wateratlas van Noord-Brabant bedraagt de gemiddelde maaiveldhoogte bij Duizel ongeveer 29,5 m+NAP. Het laagste punt van Duizel is gelegen in de zuidwestzijde (28,2 m+NAP) en de noordwestzijde (29,8 m+NAP); het hoogstgelegen punt van Duizel is aan de oostzijde (30,6 m+NAP). Hierdoor is ook een variatie te zien in de aanwezige grondwatertrappen. Ondanks dat het stedelijk gebied niet geassocieerd is, geven de omringende gronden toch een goede indicatie. Ten noorden en oosten van Duizel is sprake van watertrap VII. De bijbehorende gemiddeld laagste en hoogste grondwaterstand (GLG en GHG) bedragen meer dan 120 cm beneden maaiveld (-mv) respectievelijk 80-140 cm-mv. Ten zuidoosten van de kern is sprake van watertrap VI met een GLG van meer dan 120 cm-mv en een GHG van 40-80 cm-mv. Aan de zuidwestzijde van de kern (nabij wijzigingsgebied nummer 13) is een watertrap van IIIa en IIIb geconstateerd. De bijbehorende GHG is minder dan 25 cm-mv respectievelijk 25-40 cm-mv; de GLG bedraagt voor beiden 80-120 cm-mv. Rondom de kern Duizel zijn verschillende onttrekkingspunten ten behoeve van beregening gelegen; de gemiddelde grondwaterstand wordt door deze punten beïnvloed.

De bestaande bebouwing is aangesloten op het gemengde rioolstelsel van de gemeente Eersel. Het afvalwater wordt getransporteerd naar de RWZI in Eindhoven. Bij overbelasting van het rioolstelsel wordt door middel van overstorten het overtollige afvalwater geloosd op het oppervlaktewater. In het gemeentelijk rioleringsplan is opgenomen dat nieuw aan te leggen riolering niet langer een gemengd stelsel mag zijn, maar dient te bestaan uit een gescheiden of verbeterd gescheiden stelsel.

Toekomstige situatie

De wijzigingsbevoegdheden, zoals deze zijn opgenomen in het bestemmingsplan Kom Duizel, zijn nog niet concreet ingevuld. Het is dan ook nog niet mogelijk om aan te geven of en wat voor maatregelen genomen moeten worden om aan de eisen van het waterschap te kunnen voldoen, zoals deze gesteld zijn in het toetsingsinstrumentarium "Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen".

Voor elk van de te ontwikkelen gebieden dient een watertoets opgesteld te worden, wanneer de wijzigingsbevoegdheid concreet wordt ingevuld. Op dat moment kan concreet bepaald worden hoeveel en op welke wijze het water geborgen kan worden. Een geohydrologisch onderzoek is hierbij van belang, zodat duidelijk is welke capaciteiten de aanwezige bodem te bieden heeft.

Om verslechtering van de waterkwaliteit na uitbreiding te voorkomen, dienen geen uitlogende (bouw)materialen toegepast te worden. Hierbij kan gedacht worden aan zink, lood en koper. Tevens zou geen gebruik gemaakt moeten worden van chemische onkruid- en gladheidsbestrijding.

2.2. Geluidhinder

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. Hierbij kan gedacht worden aan weg- en railverkeer maar ook aan industriële activiteiten. De Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en het bouwbesluit geven normen weer voor de hoogst acceptabele geluidbelasting en minimale geluidwering bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties.

Het wijzigingsbevoegdheden zijn niet gelegen binnen de 35 KE-geluidcontour van Eindhoven Airport en ook niet binnen de zone van een spoorlijn of industrieterrein. Met betrekking tot de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen speelt dan ook één vorm van geluidhinder, te weten wegverkeerslawaai. Door SRE Milieudienst is een akoestisch onderzoek opgesteld waarin dit aspect voor de 22 wijzigingsbevoegdheden is onderzocht. (Verkenkend akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai komplannen Duizel, Wintelre en Knegsel, februari 2009). De resultaten van dit onderzoek, voorzover betrekking hebbende op de wijzigingsbevoegdheden in Duizel, worden hieronder beschreven.

Voor de 8 wijzigingsbevoegdheden in Duizel geldt dat drie gelegen zijn binnen een zone van een zoneplichtige weg als bedoeld in de Wet geluidhinder. Het gaat om de wijzigingsbevoegdheden welke gelegen zijn op de percelen aan "Groenstraat tussen nr. 15 en 17 (plangebied nummer 9)", "Groenstraat achter nr. 15 (plangebied nummer 10)" en "Wolverstraat tussen nr. 6b en 8 (plangebied nummer 13)"; de bijbehorende zoneplichtige wegen zijn de Akkerstraat of N284 (Hapertseweg). De resultaten uit het akoestisch onderzoek worden hieronder weergegeven. De wegen rondom de overige wijzigingsbevoegdheden betreffen alle wegen met een maximale snelheid van 30 km/u; dergelijke wegen hoeven in het kader van de Wet geluidhinder niet getoetst te worden.

Wijzigingsgebieden nummer 9 en 10

Met behulp van Standaard Rekenmethode I uit het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2006 is een berekening uitgevoerd. De 48 dB-contour van de Akkerstraat is gelegen op een afstand van 37,7 meter uit de as van de weg. Hierbij is rekening gehouden met een aftrek van 5 dB conform artikel 110g Wet geluidhinder. De wijzigingsbevoegdheden zijn gelegen op een grotere afstand; de Wet geluidhinder legt geen restricties op aan het plan. Het doorlopen van een ontheffingsprocedure (hogere waarde) is niet noodzakelijk.

Wijzigingsgebied nummer 13

Met behulp van Standaard Rekenmethode II uit het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2006 is een berekening uitgevoerd. De 48 dB-contour van de N284 (Hapertseweg) is gelegen over het wijzigingsgebied. De maximale ontheffingswaarde wordt echter niet overschreden, daar de geluidbelasting op de grens van de wijzigingsbevoegdheid 54 dB bedraagt (inclusief 2 dB aftrek conform art. 110g Wet geluidhinder). Hierbij is geen rekening gehouden met eventuele reflecties van nieuw te bouwen woningen. Middels het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai is aangetoond dat het plan gerealiseerd kan worden mits een hogere waarde procedure doorlopen wordt. Deze procedure niet nu gevoerd maar pas als gebruikt gemaakt wordt van de wijzigingsbevoegdheid.

Voor alle wijzigingsbevoegdheden geldt dat ten tijde van de bouwvergunningsaanvraag de geluidbelasting op de gevel en de karakteristieke geluidwering van de gevel bepaald moeten worden. Op dit moment is dit niet mogelijk, daar nog geen concrete invulling van de gebieden bekend zijn.

2.3. Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in het hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De luchtkwaliteitseisen zijn vastgelegd in Bijlage 2 van deze wet. Voor NO₂ (stikstofdioxide) kent de wet tijdelijk verhoogde grenswaarden, ofwel plandrempels. Bij overschrijding van deze plandrempels dient een plan opgesteld te worden, waarin wordt aangegeven op welke wijze in 2010 voldaan zal gaan worden aan de grenswaarden. Voor fijn stof zijn (PM₁₀) geen plandrempels meer van toepassing.

De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Ten aanzien van woningbouwlocaties is in de regeling gesteld dat de volgende situaties niet in betekende mate bijdragen:

- Netto niet meer dan 500 woningen in geval van één ontsluitingsweg.
- Netto niet meer dan 1000 woningen in geval van twee ontsluitingswegen met gelijkmatige verkeersverdeling.

De wijzigingsbevoegdheden die in het bestemmingsplan voor de kom van Duizel zijn opgenomen, zijn zowel samen als afzonderlijk te karakteriseren als 'niet in betekende mate'. Het totale aantal woningen dat door middel van deze bevoegdheden gerealiseerd kan worden, bedraagt namelijk minder dan 1.000. Het berekenen van de bijdrage van deze projecten aan de verslechtering van de luchtkwaliteit is dan ook ingevolge de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

Desondanks is door SRE Milieudienst een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd (Wet luchtkwaliteit; Komplan Duizel, april 2009). Met behulp van GeoStacks versie 1.13 zijn voor de kom Duizel luchtkwaliteitberekeningen uitgevoerd voor de huidige situatie (2009) en de autonome ontwikkeling in 2010 en 2019.

Uit deze berekeningen blijkt:

- dat in de kom van Duizel geen bedrijven zijn gelegen die vanuit luchtkwaliteitspunt enige relevantie hebben. Aanwezige bedrijven dragen op lokaal niveau verwaarloosbaar bij aan het achtergrondniveau;
- dat de bijdrage van de snelweg aan de achtergrondconcentratie beperkt is en niet leidt tot overschrijdingen van de grenswaarden;
- dat voor de stoffen NO₂ en PM₁₀ (fijn stof) afkomstig van het lokale wegverkeer ruimschoots aan de luchtkwaliteitsnormen, zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet milieubeheer, voldaan kan worden.

De Wet luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen.

2.4. Externe veiligheid

In wet- en regelgeving met betrekking tot het thema externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in diverse risicobronnen. Zo wordt voor wat betreft de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen getoetst aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, water, door de lucht en door buisleidingen wordt getoetst aan de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (circulaire RNVGS). Voor buisleidingen geldt ook de circulaire "Zonerings hogedruk aardgastransportleidingen".

In de door SRE Milieudienst opgestelde memo externe veiligheid (Memo Toetsing Externe Veiligheid voor een 22-tal RO-locaties (Ruimtebalans 2008/2009) in de komplannen Duizel, Wintelre en Knegsel, januari 2009) is in kaart gebracht wat de externe risico's zijn rondom de verschillende wijzigingsbevoegdheden in de kern Duizel:

Risicovolle inrichtingen Op basis van de Provinciale Risicokaart kan geconcludeerd worden, dat in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle activiteiten zijn gelegen, welke een nadelige invloed kunnen hebben op de voorgenomen ontwikkeling.

Transport over weg De doorgaande routes waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, zijn op ruime afstand van het plangebied gelegen. Deze zijn dan ook als niet significant te beschouwen.

Transport over rail In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen spoorlijnen gelegen, waarover gevaarlijke stoffen getransporteerd worden.

Transport over water In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen wateren gelegen, waarover gevaarlijke stoffen getransporteerd worden.

Transport door lucht Het plan is buiten de gangbare aanvlieg- en opstijgroutes van het militaire en burgervliegveld (Eindhoven Airport) gelegen.

Transport door buisleidingen In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen ondergrondse buisleidingen (hogedruk of brandstof) gelegen.

Hoogspanningsleidingen en GSM-masten In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningsleidingen en GSM-masten.

Geconcludeerd kan worden dat ten aanzien van de beschouwde aspecten het thema externe veiligheid geen belemmeringen oplevert voor de geplande wijzigingsbevoegdheden in het komplan Duizel.

2.5. Milieuhinder (omliggende) bedrijvigheid

In de directe nabijheid van een bouwlocatie kunnen bedrijven gelegen zijn die eventuele gevolgen voor het plan kunnen hebben. Denk hierbij aan geurcontouren van agrarische bedrijven, maar ook milieuhinder veroorzaakt door andere bedrijfstypen kan een rol spelen. Daarnaast kan het bouwplan zelf bedrijvigheid mogelijk maken, dat weer een (nadelige) invloed om de omgeving kan hebben. In deze paragraaf wordt een en ander nader beschreven aan de hand van de volgende twee kaders: 1. de VNG-lijst "Bedrijven en milieuzonering" en 2. de Wet geurhinder en veehouderijen. Onderstaande is gebaseerd op de kaart in bijlage 1; hierop zijn voor alle bedrijven in de kern Duizel de maximale hindercontouren ingetekend. Voor het onderdeel "geur" is door SRE Milieudienst een rapportage opgesteld ("Wet geurhinder en veehouderij; Omgekeerde werking en leefklimaat komplannen gemeente Eersel – kern Duizel", (maart 2009).

VNG-lijst "Bedrijven en milieuzonering"

Vanaf het eind van de jaren '80 wordt voor milieuzonering gebruik gemaakt van de VNG-lijst "Bedrijven en milieuzonering". Zoals de naam al doet vermoeden is deze bedrijvenlijst opgesteld door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Voor vrijwel alle bedrijfstypen en –activiteiten geeft deze lijst voor de milieuaspecten geur, stof (luchtkwaliteit), geluid en gevaar 'afstandswaarden'. Deze milieuaspecten zijn bepalend voor de vraag in hoeverre tussen een belastende en een gevoelige functie verweving mogelijk is, dan wel ruimtelijke scheiding noodzakelijk is. De afstandswaarden in de lijst zijn bepaald ten opzichte van een rustige woonwijk en zijn indicatief. Door middel van een goede motivatie kan dus van deze afstanden afgeweken worden (zie ook Raad van State-uitspraak 200201659/1).

Door SRE Milieudienst zijn, op basis van de VNG-lijst, voor alle bedrijven in de kern van Duizel de maximale hindercontouren in beeld gebracht (zie kaart in bijlage 1). Uit deze afbeelding blijkt dat één wijzigingsbevoegdheid is gelegen binnen een maximale hindercontour, te weten:

- Plangebied nummer 17 (Meereind 4 en Smitseind 33a); deze locatie is gelegen binnen de maximale hindercontour van het bedrijf aan Smitseind 33a. Het plangebied van wijzigingsbevoegdheid nummer 17 is echter over deze inrichting gelegen. Bij toepassing van deze bevoegdheid zal de hindercontour verdwijnen. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Over het plangebied van wijzigingsbevoegdheden nummer 8 tot en met 14 is geen hindercontour gelegen. De VNG-lijst leidt hier dan ook niet tot belemmeringen op het eventuele bouwplan.

Wet geurhinder en veehouderijen

De wijzigingsbevoegdheden in het komplan Duizel bevatten een wijziging naar de bestemming wonen; deze bestemming leidt tot de oprichting van geurgevoelige objecten zoals bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij tot het aangemerkt worden als geurgevoelige objecten. Bij de beoordeling of het leefklimaat ter plaatse van deze wijzigingsbevoegdheden acceptabel is, dient de geurbelasting veroorzaakt door de individuele bedrijven (voorgrondbelasting) en de geurbelasting op het plangebied veroorzaakt door alle veehouderijen samen (achtergrondbelasting) in beeld te worden gebracht. Beoordeeld moet worden of de belasting acceptabel is.

De voorgrondbelasting is in het onderzoek uitgerekend met V-stacks-gebied. Uit het onderzoek blijkt, dat bij 7 van de 8 wijzigingsbevoegdheden geen geurcontouren over het desbetreffende plangebied zijn gelegen. Alleen voor de wijzigingsbevoegdheid "Groenstraat tussen 15 en 17 (plangebied nummer 9)" geldt dat een geurcontour over het plangebied is gelegen. Het betreft hier de contour behorende bij het bedrijf aan de Akkerstraat 3. Omdat op kortere afstand van de veehouderij al andere geurgevoelige objecten zijn gelegen, worden de belangen van dit bedrijf niet geschaad.

De achtergrondbelasting is voor de gemeente Eersel al eerder bepaald voor een gebiedsvisie. Voor dit onderzoek hoeven dan ook geen nieuwe berekeningen uitgevoerd te worden. Het blijkt dat de achtergrondbelasting bij elke wijzigingsbevoegdheid laag is. Het leefklimaat wordt beoordeeld als zeer goed.

Gesteld kan worden dat bij elke wijzigingsbevoegdheid een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd is. De Wet geurhinder en veehouderij legt dan ook geen restricties op aan de geplande wijzigingsbevoegdheden.

2.6. Archeologie en cultuurhistorie

SRE Milieudienst heeft voor het plangebied een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (Archeologisch bureauonderzoek komplannen Knegsel, Duizel en Wintelre, januari 2009). Een dergelijk onderzoek heeft als doel het verwerven van informatie over bekende of te verwachten archeologische waarden binnen het plangebied. Aan de hand van deze gegevens kan een gebiedsspecifiek archeologisch verwachtingsmodel worden opgesteld, op basis waarvan een beslissing genomen kan worden ten aanzien van (eventueel) vervolgonderzoek.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat de meeste onderzoekslocaties in Duizel zijn gelegen op dekzandruggen die gedurende lange perioden in de geschiedenis aantrekkelijk waren voor bewoning en begraving. Tevens is het van belang dat de onderzoekslocaties zijn gelegen op een oud akkercomplex met plaggendeek en in het oude parochiecentrum van Duizel. De kans dat tijdens toekomstige nieuwbouw behoudenswaardige archeologische resten verloren gaan, is aanzienlijk. Nader archeologisch onderzoek is dan ook noodzakelijk bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

In het plangebied van de wijzigingsbevoegdheden "Groenstraat tussen 15 en 17 (plangebied nummer 9)" en "Meereind 4 en Smitseind 33a (plangebied nummer 17)" zijn een MIP-monument gelegen. Anders dan bij rijks- en gemeentelijke monumenten zijn dergelijke panden niet beschermd. Voor een wijziging aan een MIP-pand is dan ook geen monumentenvergunning nodig; wel wordt bij verbouwing advies gevraagd aan de monumentencommissie en dient zorgvuldig met de cultuurhistorische waarde omgegaan te worden. Geadviseerd wordt om dergelijke panden in toekomstige bestemmingsplannen een beschermde status te geven. Zowel voor de kapel in onderzoekslocatie 9 als de school in onderzoekslocatie 17 geldt dat de cultuurhistorische waarde niet enkel in het monument is gelegen, maar ook in de omgeving. Eventuele toevoegingen of aanpassingen aan het monument en in de omgeving dienen deze kwaliteit, die ligt in de samenhang, bij voorkeur niet te verstoren, of dienen analoog te zijn aan de monumentale waarde van de school en omgeving.

3. Toetsing aan mogelijke (milieu)belemmeringen kern Knegsel

Zoals in het vorige hoofdstuk al is beschreven, is voor het voeren van een r.o.-procedure noodzakelijk om de voorgenomen ontwikkeling(en) te toetsen aan mogelijke (milieu)belemmeringen. Dit hoofdstuk geeft voor de kern Knegsel kort de resultaten van deze toetsing weer. Voor detailinformatie omtrent de uitgevoerde onderzoeken wordt verwezen naar de onderzoeksrapportages.

3.1. Water

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Hierdoor worden waterbeheerders actief betrokken bij de ruimtelijke besluitvormingsprocessen en krijgt water een duidelijke plek in de ruimtelijke ordening. Door SRE Milieudienst is een watertoets opgesteld (Watertoets Komplannen Eersel, Duizel, Knegsel en Wintelre, juli 2009). Deze waterparagraaf is een samenvatting de opgestelde watertoets; in de beschrijving is uitgegaan van twee situaties: de huidige en de situatie na gebruik van de wijzigingsbevoegdheden.

Huidige situatie

In vergelijking tot de kernen Duizel en Wintelre is binnen de kern Knegsel weinig oppervlaktewater aanwezig. In de directe nabijheid zijn wel enkele gebieden aanwezig die zijn aangewezen als Groene Hoofdstructuur. Het betreffen hier het bosgebied "De Molenvelden" ten noorden van de kern, 'Het Oeienbos' ten zuiden en de "Knegselse Heide" ten noordoosten. Natte natuurparels bevinden zich niet in de directe nabijheid. Daarnaast wordt de kern Knegsel en zijn directe omgeving niet aangemerkt als historisch nat. Wel moet opgemerkt worden dat een aantal wijzigingsgebieden gelegen zijn in (de directe nabijheid) van door de Keur beschermde gebieden; hier is het waterschap extra alert op het feit dat een bouwplan "hydrologisch neutraal" wordt ontwikkeld.

Volgens de wateratlas van Noord-Brabant bedraagt de gemiddelde maaiveldhoogte bij Knegsel ongeveer 26,4 m+NAP. Het laagste punt is gelegen aan de noordzijde (25,3 m+NAP); het hoogstgelegen punt van Knegsel bevindt zich in de noordwestzijde (28,3 m+NAP) en zuidzijde (26 m+NAP). Hierdoor is ook een variatie te zien in de aanwezige grondwatertrappen. Zo is ten noordwesten en zuidoosten van Knegsel sprake van watertrap VII en plaatselijk VII; in het zuidwesten en noordoosten zijn stroken met grondwatertrap VI aanwezig. De bijbehorende gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) van de genoemde grondwatertrappen is gelegen op een diepte van meer dan 120 cm beneden maaiveld (-mv). De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) bedraagt voor trap VI 40-80 cm-mv. De GHG van watertrap VII is 80-140 cm-mv; bij watertrap VIII is deze gelegen op meer dan 140 cm-mv. Rondom de kern Knegsel zijn geen onttrekkingspunten ten behoeve van landbouw, drinkwater of industrie bekend; de gemiddelde grondwaterstand wordt niet door dergelijke punten beïnvloed.

De bestaande bebouwing is aangesloten op het gemengde rioolstelsel van de gemeente Eersel. Het afvalwater wordt getransporteerd naar de RWZI in Eindhoven. Bij overbelasting van het rioolstelsel wordt door middel van overstorten het overtollige afvalwater geloosd op het oppervlaktewater. In het gemeentelijk rioleringsplan is opgenomen dat nieuw aan te leggen riolering niet langer een gemengd stelsel mag zijn, maar dient te bestaan uit een gescheiden of verbeterd gescheiden stelsel.

Toekomstige situatie

De wijzigingsbevoegdheden, zoals deze zijn opgenomen in het bestemmingsplan Kom Knegsel, zijn nog niet concreet ingevuld. Het is dan ook nog niet mogelijk om aan te geven of en wat voor maatregelen genomen moeten worden om aan de eisen van het waterschap te kunnen voldoen, zoals deze gesteld zijn in het toetsingsinstrumentarium "Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen".

Voor elk van de te ontwikkelen gebieden dient een watertoets opgesteld te worden, wanneer de wijzigingsbevoegdheid concreet wordt ingevuld. Op dat moment kan concreet bepaald worden hoeveel en op welke wijze het water geborgen kan worden. Een geohydrologisch onderzoek is hierbij van belang, zodat duidelijk is welke capaciteiten de aanwezige bodem te bieden heeft.

Om verslechtering van de waterkwaliteit na uitbreiding te voorkomen, dienen geen uitlogende (bouw)materialen toegepast te worden. Hierbij kan gedacht worden aan zink, lood en koper. Tevens zou geen gebruik gemaakt moeten worden van chemische onkruid- en gladheidsbestrijding.

3.2. Geluidhinder

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. Hierbij kan gedacht worden aan weg- en railverkeer maar ook aan industriële activiteiten. De Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en het bouwbesluit geven normen weer voor de hoogst acceptabele geluidbelasting en minimale geluidwering bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties.

Het wijzigingsbevoegdheden zijn niet gelegen binnen de 35 KE-geluidcontour van Eindhoven Airport en ook niet binnen de zone van een spoorlijn of industrieterrein. Met betrekking tot de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen speelt dan ook één vorm van geluidhinder, te weten wegverkeerslawaai. Door SRE Milieudienst is een akoestisch onderzoek opgesteld waarin dit aspect voor de 22 wijzigingsbevoegdheden is onderzocht. (Verkenkend akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai komplannen Duizel, Wintelre en Knegsel, februari 2009). De resultaten van dit onderzoek, voorzover betrekking hebbende op de wijzigingsbevoegdheden in Knegsel, worden hieronder beschreven.

Voor alle (7) wijzigingsbevoegdheden in Knegsel geldt, dat deze niet gelegen zijn binnen een zone van een zoneplichtige weg als bedoeld in de Wet geluidhinder. De omliggende wegen maken namelijk onderdeel uit van een 30-km/h-zone. Dergelijke wegen hoeven in het kader van de Wet geluidhinder niet getoetst te worden.

Voor alle wijzigingsbevoegdheden geldt dat ten tijde van de bouwvergunningsaanvraag de geluidbelasting op de gevel en de karakteristieke geluidwering van de gevel bepaald moeten worden. Op dit moment is dit niet mogelijk, daar nog geen concrete invulling van de gebieden bekend zijn.

3.3. Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in het hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De luchtkwaliteitseisen zijn vastgelegd in Bijlage 2 van deze wet. Voor NO₂ (stikstofdioxide) kent de wet tijdelijk verhoogde grenswaarden, ofwel plandrempels. Bij overschrijding van deze plandrempels dient een plan opgesteld te worden, waarin wordt aangegeven op welke wijze in 2010 voldaan zal gaan worden aan de grenswaarden. Voor fijn stof zijn (PM₁₀) geen plandrempels meer van toepassing.

De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Ten aanzien van woningbouwlocaties is in de regeling gesteld dat de volgende situaties niet in betekende mate bijdragen:

- Netto niet meer dan 500 woningen in geval van één ontsluitingsweg.
- Netto niet meer dan 1.000 woningen in geval van twee ontsluitingswegen met gelijkmatige verkeersverdeling.

De wijzigingsbevoegdheden die in het bestemmingsplan voor de kom van Knegsel zijn opgenomen, zijn zowel samen als afzonderlijk te karakteriseren als 'niet in betekende mate'. Het totale aantal woningen dat door middel van deze bevoegdheden gerealiseerd kan worden, bedraagt namelijk minder dan 1.000. Het berekenen van de bijdrage van deze projecten aan de verslechtering van de luchtkwaliteit is dan ook ingevolge de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

Desondanks is door SRE Milieudienst een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd (Wet luchtkwaliteit; Komplan Knegsel, maart 2009). Met behulp van GeoStacks versie 1.13 zijn voor de kom Knegsel luchtkwaliteitsberekeningen uitgevoerd voor de huidige situatie (2009) en de autonome ontwikkeling in 2010 en 2019. Uit deze berekeningen blijkt:

- dat in de kom van Knegsel geen bedrijven zijn gelegen die vanuit luchtkwaliteit oogpunt enige relevantie hebben. Aanwezige bedrijven dragen op lokaal niveau verwaarloosbaar bij aan het achtergrondniveau;
- dat de bijdrage van de snelweg aan de achtergrondconcentratie beperkt is en niet leidt tot overschrijdingen van de grenswaarden;
- dat voor de stoffen NO₂ en PM₁₀ (fijn stof) afkomstig van het lokale wegverkeer ruimschoots aan de luchtkwaliteitsnormen, zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet milieubeheer, voldaan kan worden.

De Wet luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen.

3.4. Externe veiligheid

In wet- en regelgeving met betrekking tot het thema externe veiligheid wordt onderscheidt gemaakt in diverse risicobronnen. Zo wordt voor wat betreft de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen getoetst aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, water, door de lucht en door buisleidingen wordt getoetst aan de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (circulaire RNVGS). Voor buisleidingen geldt ook de circulaire "Zonerings hagedruk aardgastransportleidingen".

In de door SRE Milieudienst opgestelde memo externe veiligheid (Memo Toetsing Externe Veiligheid voor een 22-tal RO-locaties (Ruimtebalans 2008/2009) in de komplannen Duizel, Wintelre en Knegsel, januari 2009) is in kaart gebracht wat de externe risico's zijn rondom de verschillende wijzigingsbevoegdheden in de kern Knegsel:

Risicovolle inrichtingen Op basis van de Provinciale Risicokaart kan geconcludeerd worden, dat in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle activiteiten zijn gelegen, welke een nadelige invloed kunnen hebben op de voorgenomen ontwikkeling.

Transport over weg De doorgaande routes waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, zijn op ruime afstand van het plangebied gelegen. Deze zijn dan ook als niet significant te beschouwen.

Transport over rail In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen spoorlijnen gelegen, waarover gevaarlijke stoffen getransporteerd worden.

Transport over water In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen wateren gelegen, waarover gevaarlijke stoffen getransporteerd worden.

Transport door lucht Het plan is buiten de gangbare aanvlieg- en opstijgroutes van het militaire en burgervliegveld (Eindhoven Airport) gelegen.

Transport door buisleidingen In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen ondergrondse buisleidingen (hogedruk of brandstof) gelegen.

Hoogspanningsleidingen en GSM-masten In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningsleidingen en GSM-masten.

Geconcludeerd kan worden dat ten aanzien van de beschouwde aspecten het thema externe veiligheid geen belemmeringen oplevert voor de geplande wijzigingsbevoegdheden in het komplan Knegsel.

3.5. Milieuhinder (omliggende) bedrijvigheid

In de directe nabijheid van een bouwlocatie kunnen bedrijven gelegen zijn die eventuele gevolgen voor het plan kunnen hebben. Denk hierbij aan geurcontouren van agrarische bedrijven, maar ook milieuhinder veroorzaakt door andere bedrijfstypen kan een rol spelen. Daarnaast kan het bouwplan zelf bedrijvigheid mogelijk maken, dat weer een (nadelige) invloed om de omgeving kan hebben. In deze paragraaf wordt een en ander nader beschreven aan de hand van de volgende twee kaders: 1. de VNG-lijst "Bedrijven en milieuzonering" en 2. de Wet geurhinder en veehouderijen. Onderstaande is gebaseerd op de kaart in bijlage 2; hierop zijn voor alle bedrijven in de kern Knegsel de maximale hindercontouren ingetekend. Voor het onderdeel "geur" is door SRE Milieudienst een rapportage opgesteld ("Wet geurhinder en veehouderij; Omgekeerde werking en leefklimaat komplannen gemeente Eersel – kern Knegsel", maart 2009).

VNG-lijst "Bedrijven en milieuzonering"

Vanaf het eind van de jaren '80 wordt voor milieuzonering gebruik gemaakt van de VNG-lijst "Bedrijven en milieuzonering". Zoals de naam al doet vermoeden is deze bedrijvenlijst opgesteld door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Voor vrijwel alle bedrijfstypen en -activiteiten geeft deze lijst voor de milieuaspecten geur, stof (luchtkwaliteit), geluid en gevaar 'afstandswaarden'. Deze milieuaspecten zijn bepalend voor de vraag in hoeverre tussen een belastende en een gevoelige functie verweving mogelijk is, dan wel ruimtelijke scheiding noodzakelijk is. De afstandswaarden in de lijst zijn bepaald ten opzichte van een rustige woonwijk en zijn indicatief. Door middel van een goede motivatie kan dus van deze afstanden afgeweken worden (zie ook Raad van State-uitspraak 200201659/1).

Door SRE Milieudienst zijn, op basis van de VNG-lijst, voor alle bedrijven in de kern van Knegsel de maximale hindercontouren in beeld gebracht (zie kaart in bijlage 2). Uit deze afbeelding blijkt dat de volgende wijzigingsbevoegdheden zijn gelegen binnen één of meerdere maximale hindercontouren:

- Plangebied nummer 1 (Het Groen tussen 14 en 16) en nummer 22 (Den Heuvel) zijn gelegen binnen de hindercontouren van meerdere bedrijven en kunnen ook de beperkende factor vormen voor de milieuvergunning van deze bedrijven. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient dan ook nader onderzoek plaats te vinden, of de milieuvergunning van het bedrijf aangepast te worden.
- Plangebied nummer 18 (Zandoerleseweg en Schutsboomstraat) en nummer 19 (Schutsboomstraat en Het Groen) zijn gelegen binnen de maximale hindercontour van het bedrijf aan Zandoerleseweg nummer 17. Daar op kortere afstand al bestaande gevoelige objecten aanwezig zijn, vormen deze wijzigingsbevoegdheden geen beperkende factor voor dit bedrijf. Nader onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.
- Plangebied nummer 20 (Lindelaan) en nummer 21 (Steenselseweg 4) zijn gelegen binnen de maximale hindercontour van het bedrijf aan Lindelaan 2. Het plangebied van wijzigingsbevoegdheid nummer 21 is echter over deze inrichting gelegen. Bij toepassing van deze bevoegdheid zal de hindercontour verdwijnen. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Over het plangebied van wijzigingsbevoegdheid nummer 2 (Eikenbocht 54) is geen hindercontour gelegen. De VNG-lijst leidt hier dan ook niet tot belemmeringen op het eventuele bouwplan.

Wet geurhinder en veehouderijen

De wijzigingsbevoegdheden in het komplan Knegsel bevatten een wijziging naar de bestemming wonen; deze bestemming leidt tot de oprichting van geurgevoelige objecten zoals bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij tot het aangemerkt worden als geurgevoelige objecten. Bij de beoordeling of het leefklimaat ter plaatse van deze wijzigingsbevoegdheden acceptabel is, dient de geurbelasting veroorzaakt door de individuele bedrijven (voorgrondbelasting) en de geurbelasting op het plangebied veroorzaakt door alle veehouderijen samen (achtergrondbelasting) in beeld te worden gebracht. Beoordeeld moet worden of de belasting acceptabel is.

De voorgrondbelasting is in het onderzoek uitgerekend met V-stacks-gebied. Uit het onderzoek blijkt, dat bij 5 van de 7 wijzigingsbevoegdheden geen geurcontouren over het desbetreffende plangebied zijn gelegen. Alleen voor de wijzigingsbevoegdheden "Het Groen tussen 14 en 16 (plangebied nummer 1)" en "Zandoerleseweg en Schutboomstraat (plangebied nummer 19)" geldt dat een geurcontour over het plangebied is gelegen. Het betreft hier de contour behorende bij het bedrijf aan de Vessemseweg 10 respectievelijk het bedrijf aan de Zandoerleseweg 17. Voor beiden geldt echter dat op kortere afstand van de veehouderij al andere geurgevoelige objecten zijn gelegen; de belangen van deze bedrijven worden dan ook niet geschaad.

De achtergrondbelasting is voor de gemeente Eersel al eerder bepaald voor een gebiedsvisie. Voor dit onderzoek hoeven dan ook geen nieuwe berekeningen uitgevoerd te worden. Het blijkt dat de achtergrondbelasting bij elke wijzigingsbevoegdheid laag is. Het leefklimaat wordt beoordeeld als zeer goed.

Gesteld kan worden dat bij elke wijzigingsbevoegdheid een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd is. De Wet geurhinder en veehouderij legt dan ook geen restricties op aan de geplande wijzigingsbevoegdheden.

3.6. Archeologie en cultuurhistorie

SRE Milieudienst heeft voor het plangebied een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (Archeologisch bureauonderzoek komplannen Knegsel, Duizel en Wintelre, januari 2009). Een dergelijk onderzoek heeft als doel het verwerven van informatie over bekende of te verwachten archeologische waarden binnen het plangebied. Aan de hand van deze gegevens kan een gebiedsspecifiek archeologisch verwachtingsmodel worden opgesteld, op basis waarvan een beslissing genomen kan worden ten aanzien van (eventueel) vervolgonderzoek.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat de onderzoekslocaties in Knegsel deels zijn gelegen op dekzandruggen en deels in het beekdallandschap. Dergelijke overgangsgebieden waren gedurende lange perioden in de geschiedenis aantrekkelijk voor bewoning en begraving. Tevens is het van belang dat de onderzoeklocaties zijn gelegen in de historische kern van Knegsel, waardoor er een hoge verwachting is voor middeleeuwse nederzittingsresten. De kans dat tijdens toekomstige nieuwbouw behoudeniswaardige archeologische resten verloren gaan, is aanzienlijk. Nader archeologisch onderzoek is dan ook noodzakelijk bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

In het wijzigingsbevoegdheidsgebied 21 ("Steenselseweg 4") is een rijksmonument gelegen. Het betreft hier een Neogotische kerk; ook hiervoor geldt dat de cultuurhistorische waarde niet enkel in het monument is gelegen maar ook in de omgeving. Eventuele toevoegingen of aanpassingen in de directe omgeving van het monument dienen deze kwaliteit bij voorkeur niet te verstoren, of dienen aan te sluiten bij de architectonische waarde van het pand.

4. Toetsing aan mogelijke (milieu)belemmeringen kern Wintelre

Zoals in het vorige hoofdstuk al is beschreven, is voor het voeren van een r.o.-procedure noodzakelijk om de voorgenomen ontwikkeling(en) te toetsen aan mogelijke (milieu)belemmeringen. Dit hoofdstuk geeft voor de kern Wintelre kort de resultaten van deze toetsing weer. Voor detailinformatie omtrent de uitgevoerde onderzoeken wordt verwezen naar de onderzoeksrapportages.

4.1. Water

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Hierdoor worden waterbeheerders actief betrokken bij de ruimtelijke besluitvormingsprocessen en krijgt water een duidelijke plek in de ruimtelijke ordening. Door SRE Milieudienst is een watertoets opgesteld (Watertoets Komplannen Eersel, Duizel, Knegsel en Wintelre, juli 2009). Deze waterparagraaf is een samenvatting de opgestelde watertoets; in de beschrijving is uitgegaan van twee situaties: de huidige en de situatie na gebruik van de wijzigingsbevoegdheden.

Huidige situatie

In vergelijking met de kernen Duizel en Knegsel beschikt de kern Wintelre over het meeste oppervlaktewater. Vooral aan de noordoost en de zuidkant van de kern zijn verscheidende oppervlaktewateren gelegen, voornamelijk sloten en waterlopen. Ten zuidwesten van de kern is een Groene Hoofdstructuur gelegen in de vorm van multifunctioneel bos "Buikheide Oude Molen". Tevens is aan deze zijde van Wintelre een 25-jarig bodembeschermingsgebied gelegen. Een dergelijke zone geeft aan binnen welke gebieden bodem en grondwater beschermd dienen te worden tegen verontreiniging. Natte natuurschone gebieden bevinden zich niet in de directe nabijheid. Daarnaast wordt de kern Wintelre en zijn directe omgeving niet aangemerkt als historisch nat; wel is het dorp gelegen in een infiltratiegebied. In het noordoosten en –westen komt af en toe kwel voor.

Volgens de wateratlas van Noord-Brabant bedraagt de gemiddelde maaiveldhoogte bij Wintelre ongeveer 21,4 m+NAP. Het laagste punt is gelegen aan de noordoostzijde (20,6 m+NAP); het hoogstgelegen punt van Wintelre bevindt zich in de noordwestzijde (21,8 m+NAP) en zuidoostzijde (21,7 m+NAP). Hierdoor is ook een variatie te zien in de aanwezige grondwatertrappen. Deze varieert van Va en Vb in het zuiden tot VI in het noordwesten en zuidoosten. Ten westen en oosten van Wintelre is sprake van grondwatertrap VII en plaatselijk zelfs VIII. Voor alle grondwatertrappen geldt dat de bijbehorende gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) gelegen is op een diepte van meer dan 120 cm beneden maaiveld (-mv). De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) bedraagt voor trap Va minder dan 25 cm-mv; voor Vb 25-40 cm-mv, voor VI 40-80 cm-mv, voor VII 80-140 cm-mv en voor VIII meer dan 140 cm-mv. Rondom de kern Wintelre zijn diverse onttrekkingspunten ten behoeve van beregening gelegen; de gemiddelde grondwaterstand wordt door deze punten beïnvloed.

De bestaande bebouwing is aangesloten op het gemengde rioolstelsel van de gemeente Eersel. Het afvalwater wordt getransporteerd naar de RWZI in Eindhoven. Bij overbelasting van het rioolstelsel wordt door middel van overstorten het overtollige afvalwater geloosd op het oppervlaktewater. In het gemeentelijk rioleringsplan is opgenomen dat nieuw aan te leggen riolering niet langer een gemengd stelsel mag zijn, maar dient te bestaan uit een gescheiden of verbeterd gescheiden stelsel.

Toekomstige situatie

De wijzigingsbevoegdheden, zoals deze zijn opgenomen in het bestemmingsplan Kom Wintelre, zijn nog niet concreet ingevuld. Het is dan ook nog niet mogelijk om aan te geven of en wat voor maatregelen genomen moeten worden om aan de eisen van het waterschap te kunnen voldoen, zoals deze gesteld zijn in het toetsingsinstrumentarium "Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen".

Voor elk van de te ontwikkelen gebieden dient een watertoets opgesteld te worden, wanneer de wijzigingsbevoegdheid concreet wordt ingevuld. Op dat moment kan concreet bepaald worden hoeveel en op welke wijze het water geborgen kan worden. Een geohydrologisch onderzoek is hierbij van belang, zodat duidelijk is welke capaciteiten de aanwezige bodem te bieden heeft.

Om verslechtering van de waterkwaliteit na uitbreiding te voorkomen, dienen geen uitlogende (bouw)materialen toegepast te worden. Hierbij kan gedacht worden aan zink, lood en koper. Tevens zou geen gebruik gemaakt moeten worden van chemische onkruid- en gladheidsbestrijding.

4.2. Geluidhinder

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. Hierbij kan gedacht worden aan weg- en railverkeer maar ook aan industriële activiteiten. De Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en het bouwbesluit geven normen weer voor de hoogst acceptabele geluidbelasting en minimale geluidwering bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties.

Het wijzigingsbevoegdheden zijn niet gelegen binnen de 35 KE-geluidcontour van Eindhoven Airport en ook niet binnen de zone van een spoorlijn of industrieterrein. Met betrekking tot de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen speelt dan ook één vorm van geluidhinder, te weten wegverkeerslawaai. Door SRE Milieudienst is een akoestisch onderzoek opgesteld waarin dit aspect voor de 22 wijzigingsbevoegdheden is onderzocht. (Verkenkend akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai komplannen Duizel, Wintelre en Knegsel, februari 2009). De resultaten van dit onderzoek, voorzover betrekking hebbende op de wijzigingsbevoegdheden in Wintelre, worden hieronder beschreven.

Voor alle (7) wijzigingsbevoegdheden in Wintelre geldt, dat deze niet gelegen zijn binnen een zone van een zoneplichtige weg als bedoeld in de Wet geluidhinder. De omliggende wegen maken namelijk onderdeel uit van een 30-km/h-zone. Dergelijke wegen hoeven in het kader van de Wet geluidhinder niet getoetst te worden.

Voor alle wijzigingsbevoegdheden geldt dat ten tijde van de bouwvergunningsaanvraag de geluidbelasting op de gevel en de karakteristieke geluidwering van de gevel bepaald moeten worden. Op dit moment is dit niet mogelijk, daar nog geen concrete invulling van de gebieden bekend zijn.

4.3. Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in het hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De luchtkwaliteitseisen zijn vastgelegd in Bijlage 2 van deze wet. Voor NO₂ (stikstofdioxide) kent de wet tijdelijk verhoogde grenswaarden, ofwel plandrempels. Bij overschrijding van deze plandrempels dient een plan opgesteld te worden, waarin wordt aangegeven op welke wijze in 2010 voldaan zal gaan worden aan de grenswaarden. Voor fijn stof zijn (PM₁₀) geen plandrempels meer van toepassing.

De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Ten aanzien van woningbouwlocaties is in de regeling gesteld dat de volgende situaties niet in betekende mate bijdragen:

- Netto niet meer dan 500 woningen in geval van één ontsluitingsweg.
- Netto niet meer dan 1000 woningen in geval van twee ontsluitingswegen met gelijkmatige verkeersverdeling.

De wijzigingsbevoegdheden die in het bestemmingsplan voor de kom van Wintelre zijn opgenomen, zijn zowel samen als afzonderlijk te karakteriseren als 'niet in betekende mate'. Het totale aantal woningen dat door middel van deze bevoegdheden gerealiseerd kan worden, bedraagt namelijk minder dan 1.000. Het berekenen van de bijdrage van deze projecten aan de verslechtering van de luchtkwaliteit is dan ook ingevolge de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

Desondanks is door SRE Milieudienst een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd (Wet luchtkwaliteit; Komplan Wintelre, maart 2009). Met behulp van GeoStacks versie 1.13 zijn voor de kom Wintelre luchtkwaliteitsberekeningen uitgevoerd voor de huidige situatie (2009) en de autonome ontwikkeling in 2010 en 2019. Uit deze berekeningen blijkt:

- dat in de kom van Knegsel geen bedrijven zijn gelegen die vanuit luchtkwaliteit oogpunt enige relevantie hebben. Aanwezige bedrijven dragen op lokaal niveau verwaarloosbaar bij aan het achtergrondniveau;
- dat in de directe nabijheid van de kern geen snelweg is gelegen die een bijdrage levert aan de achtergrondconcentratie;
- dat voor de stoffen NO₂ en PM₁₀ (fijn stof) afkomstig van het lokale wegverkeer ruimschoots aan de luchtkwaliteitsnormen, zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet milieubeheer, voldaan kan worden.

De Wet luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen.

4.4. Externe veiligheid

In wet- en regelgeving met betrekking tot het thema externe veiligheid wordt onderscheidt gemaakt in diverse risicobronnen. Zo wordt voor wat betreft de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen getoetst aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, water, door de lucht en door buisleidingen wordt getoetst aan de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (circulaire RNVGS). Voor buisleidingen geldt ook de circulaire "Zonerings hogedruk aardgastransportleidingen".

In de door SRE Milieudienst opgestelde memo externe veiligheid (Memo Toetsing Externe Veiligheid voor een 22-tal RO-locaties (Ruimtebalans 2008/2009) in de komplannen Duizel, Wintelre en Knegsel, januari 2009) is in kaart gebracht wat de externe risico's zijn rondom de verschillende wijzigingsbevoegdheden in de kern Wintelre:

Risicovolle inrichtingen Op basis van de Provinciale Risicokaart kan geconcludeerd worden, dat in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle activiteiten zijn gelegen, welke een nadelige invloed kunnen hebben op de voorgenomen ontwikkeling.

Transport over weg De doorgaande routes waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, zijn op ruime afstand van het plangebied gelegen. Deze zijn dan ook als niet significant te beschouwen.

Transport over rail In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen spoorlijnen gelegen, waarover gevaarlijke stoffen getransporteerd worden.

Transport over water In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen wateren gelegen, waarover gevaarlijke stoffen getransporteerd worden.

Transport door lucht Het plan is buiten de gangbare aanvlieg- en opstijgroutes van het militaire en burgervliegveld (Eindhoven Airport) gelegen.

Transport door buisleidingen In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen ondergrondse buisleidingen (hogedruk of brandstof) gelegen.

Hoogspanningsleidingen en GSM-masten In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningsleidingen en GSM-masten.

Geconcludeerd kan worden dat ten aanzien van de beschouwde aspecten het thema externe veiligheid geen belemmeringen oplevert voor de geplande wijzigingsbevoegdheden in het komplan Wintelre.

4.5. Milieuhinder (omliggende) bedrijvigheid

In de directe nabijheid van een bouwlocatie kunnen bedrijven gelegen zijn die eventuele gevolgen voor het plan kunnen hebben. Denk hierbij aan geurcontouren van agrarische bedrijven, maar ook milieuhinder veroorzaakt door andere bedrijfstypen kan een rol spelen. Daarnaast kan het bouwplan zelf bedrijvigheid mogelijk maken, dat weer een (nadelige) invloed om de omgeving kan hebben. In deze paragraaf wordt een en ander nader beschreven aan de hand van de volgende twee kaders: 1. de VNG-lijst "Bedrijven en milieuzonering" en 2. de Wet geurhinder en veehouderijen. Onderstaande is gebaseerd op de kaart in bijlage 3; hierop zijn voor alle bedrijven in de kern Wintelre de maximale hindercontouren ingetekend. Voor het onderdeel "geur" is door SRE Milieudienst een rapportage opgesteld ("Wet geurhinder en veehouderij; Omgekeerde werking en leefklimaat komplannen gemeente Eersel – kern Wintelre", maart 2009).

VNG-lijst "Bedrijven en milieuzonering"

Vanaf het eind van de jaren '80 wordt voor milieuzonering gebruik gemaakt van de VNG-lijst "Bedrijven en milieuzonering". Zoals de naam al doet vermoeden is deze bedrijvenlijst opgesteld door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Voor vrijwel alle bedrijfstypen en -activiteiten geeft deze lijst voor de milieuaspecten geur, stof (luchtkwaliteit), geluid en gevaar 'afstandswaarden'. Deze milieuaspecten zijn bepalend voor de vraag in hoeverre tussen een belastende en een gevoelige functie verweving mogelijk is, dan wel ruimtelijke scheiding noodzakelijk is. De afstandswaarden in de lijst zijn bepaald ten opzichte van een rustige woonwijk en zijn indicatief. Door middel van een goede motivatie kan dus van deze afstanden afgeweken worden (zie ook Raad van State-uitspraak 200201659/1).

Door SRE Milieudienst zijn, op basis van de VNG-lijst, voor alle bedrijven in de kern van Wintelre de maximale hindercontouren in beeld gebracht (zie kaart in bijlage 3). Uit deze afbeelding blijkt dat de volgende wijzigingsbevoegdheden zijn gelegen binnen één of meerdere maximale hindercontouren:

- Plangebied nummer 3 (Kloosterstraat tussen Kloosterstraat 51 en Willibrordusstraat 1) en nummer 7 (Everstraatje tussen 4 en 6) zijn gelegen binnen de hindercontouren van de bedrijven gesitueerd aan Kekkeneind 12. Daar op kortere afstand al bestaande gevoelige objecten aanwezig zijn, vormen deze wijzigingsbevoegdheden geen beperkende factor voor deze bedrijven. Nader onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.
- Plangebied nummer 3 (Kloosterstraat tussen Kloosterstraat 51 en Willibrordusstraat 1) is tevens gelegen binnen de contour van het bedrijf aan Kloosterstraat 3. Aangezien de wijzigingsbevoegdheid de beperkende factor kan vormen voor de milieuvergunning van dit

- bedrijf, dient bij toepassing van deze bevoegdheid nader onderzoek plaats te vinden. Een andere mogelijkheid is de milieuvergunning van het bedrijf aan te passen.
- Plangebied nummer 4 (Slikdijk 10, 12 en 14) en nummer 16 (Willibrordusstraat 46) zijn gelegen binnen de maximale hindercontour van de bedrijven die gelegen zijn op dezelfde adressen. Aangezien bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid deze bedrijven zullen verdwijnen, verdwijnt ook de bijbehorende hindercontour. Nader onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.
 - Plangebied nummer 6 (Willibrordusstraat tussen 60 en 62) is gelegen binnen de maximale hindercontour van de bedrijven aan Groenstraat 1 en 2. De voor de bijbehorende milieuvergunning beperkende gevoelige objecten zijn op een kortere afstand gelegen. Bij toepassing van deze bevoegdheid worden deze bedrijven niet in hun rechten aangetast. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.
 - Plangebied nummer 16 (Willibrordusstraat 46) is gelegen binnen de maximale hindercontour van het bedrijf aan Groenstraat 2. Aangezien de wijzigingsbevoegdheid de beperkende factor kan vormen voor de milieuvergunning van dit bedrijf, dient bij toepassing van deze bevoegdheid nader onderzoek plaats te vinden. Een andere mogelijkheid is de milieuvergunning van het bedrijf aan te passen.

Over het plangebied van wijzigingsbevoegdheid nummers 5 (Akkerweg/De Biezenvelden) en 15 (Akkerweg 8a) zijn geen hindercontouren gelegen. De VNG-lijst leidt hier dan ook niet tot belemmeringen op de eventuele bouwplannen.

Wet geurhinder en veehouderijen

De wijzigingsbevoegdheden in het komplan Wintelre bevatten een wijziging naar de bestemming wonen; deze bestemming leidt tot de oprichting van geurgevoelige objecten zoals bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij tot het aangemerkt worden als geurgevoelige objecten. Bij de beoordeling of het leefklimaat ter plaatse van deze wijzigingsbevoegdheden acceptabel is, dient de geurbelasting veroorzaakt door de individuele bedrijven (voorgrondbelasting) en de geurbelasting op het plangebied veroorzaakt door alle veehouderijen samen (achtergrondbelasting) in beeld te worden gebracht. Beoordeeld moet worden of de belasting acceptabel is.

De voorgrondbelasting is in het onderzoek uitgerekend met V-stacks-gebied. Uit het onderzoek blijkt, dat alleen voor de wijzigingsbevoegdheid "Everstraatje tussen 4 en 6 (plangebied nummer 7)" geldt dat geen geurcontouren over het plangebied zijn gelegen. Dat betekent, dat bij 6 van de 7 wijzigingsbevoegdheden geurcontouren van omliggende veehouderijen over het desbetreffende plangebied zijn gelegen:

- "Kloosterstraat tussen Kloosterstraat 51 en Willibrordusstraat 1 (plangebied nummer 3)": de geurcontouren van de veehouderijbedrijven aan Smitspad 1, Mostheuvel 28 en Groenstraat 7 zijn over het wijzigingsgebied gelegen.
- "Slikdijk 10, 12 en 14 (plangebied nummer 4)": de geurcontouren van de veehouderijbedrijven aan Koemeersdijk 4, Mostheuvel 28 en Groenstraat 7 zijn over het wijzigingsgebied gelegen.
- "Akkerweg/De Biezenvelden (plangebied nummer 5)": de geurcontouren van de veehouderijbedrijven aan Biemerer 4, Mostheuvel 28 en Groenstraat 7 zijn over het wijzigingsgebied gelegen.
- "Willibrordusstraat tussen 60 en 62 (plangebied nummer 6)": de geurcontouren van de veehouderijbedrijven aan Biemerer 4, Groenstraat 7 en Groenstraat 8 zijn over het wijzigingsgebied gelegen.
- "Akkerweg 8a (plangebied 15)": de geurcontouren van de veehouderijbedrijven aan Biemerer 4, Mostheuvel 28 en Groenstraat 7 zijn over het wijzigingsgebied gelegen.
- "Willibrordusstraat 46 (plangebied nummer 16)": de geurcontouren van de veehouderijbedrijven aan Biemerer 4, Groenstraat 7 en Groenstraat 8 zijn over het wijzigingsgebied gelegen.

Voor al deze bedrijven geldt tussen het bedrijven de wijzigingslocatie bestaande geurgevoelige objecten aanwezig zijn. Dit betekent dat de wijzigingsbevoegdheden niet leiden tot beperking van de vergunde milieuruimte van deze bedrijven.

De achtergrondbelasting is voor de gemeente Eersel al eerder bepaald voor een gebiedsvisie. Voor dit onderzoek hoeven dan ook geen nieuwe berekeningen uitgevoerd te worden. Het blijkt dat de achtergrondbelasting bij elke wijzigingsbevoegdheid laag is. Het leefklimaat wordt beoordeeld als zeer goed.

Gesteld kan worden dat bij elke wijzigingsbevoegdheid een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd is. De Wet geurhinder en veehouderij legt dan ook geen restricties op aan de geplande wijzigingsbevoegdheden.

4.6. Archeologie en cultuurhistorie

SRE Milieudienst heeft voor het plangebied een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (Archeologisch bureauonderzoek komplannen Knegsel, Duizel en Wintelre, januari 2009). Een dergelijk onderzoek heeft als doel het verwerven van informatie over bekende of te verwachten archeologische waarden binnen het plangebied. Aan de hand van deze gegevens kan een gebiedsspecifiek archeologisch verwachtingsmodel worden opgesteld, op basis waarvan een beslissing genomen kan worden ten aanzien van (eventueel) vervolgonderzoek.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat de onderzoekslocaties in Wintelre deels zijn gelegen in gradiëntzones in het landschap en deels op dekzandruggen die gedurende lange perioden in de geschiedenis aantrekkelijk waren voor bewoning en begraving. Gesteld kan worden dat de onderzoekslocaties zijn gelegen op een oud akkercomplex met plaggendek. Binnen enkele van de 7 locaties worden resten van historische bebouwing verwacht. De kans dat tijdens toekomstige nieuwbouw behoudenswaardige archeologische resten verloren gaan, is aanzienlijk. Nader archeologisch onderzoek is dan ook noodzakelijk bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

Onderzoekslocatie "Willibrordusstraat 46 (plangebied nummer 16)" grenst in het zuiden aan een perceelsbegroeiing uit de 19^e eeuw. Dit relict behelst een zekere cultuurhistorische waarde, te meer omdat het de noordgrens vormt van een stuk cultuurlandschap ten zuiden van Wintelre, dat is ontstaan voor 1840. Het verwijderen van deze perceelsbegroeiing (houtwal, brede houtrand of overige begroeiingen) tast de cultuurhistorische waarde van dit cultuurlandschap verder aan. Geadviseerd wordt om deze begroeiing juist als inspiratiebron te laten dienen voor de verdere inrichting van het gebied.

5. Gevolgen toetsing voor verdere procedure

In het vorige hoofdstuk is beschreven welke gevolgen de wijzigingsbevoegdheden hebben op een aantal (milieu)thema's en/of andersom. Welke gevolgen dit heeft voor de verdere procedure, wordt in dit hoofdstuk uiteengezet.

De (milieu)aspecten geven (nog) geen aanleiding tot aanpassing van het wijzigingsbevoegdheden. Wel wordt geadviseerd om in de planregels met betrekking tot de wijzigingsbevoegdheden een aantal voorwaarden op te nemen. Deze zouden betrekking moeten hebben op het voorkomen van negatieve gevolgen voor het watersysteem en ter bescherming van de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Tevens dient als voorwaarde opgenomen te worden, dat het plan moet passen binnen de milieuhygiënische randvoorwaarden.

Bijlage 1:

Plangebieden en omliggende bedrijven met bijbehorende contouren kern Duizel



Milieuonderzoeken komplannen Eersel - kern Duizel

Plangebieden en omliggende bedrijven met bijbehorende contouren

milieu - ruimtelijke ontwikkeling - bouwen - archeologie

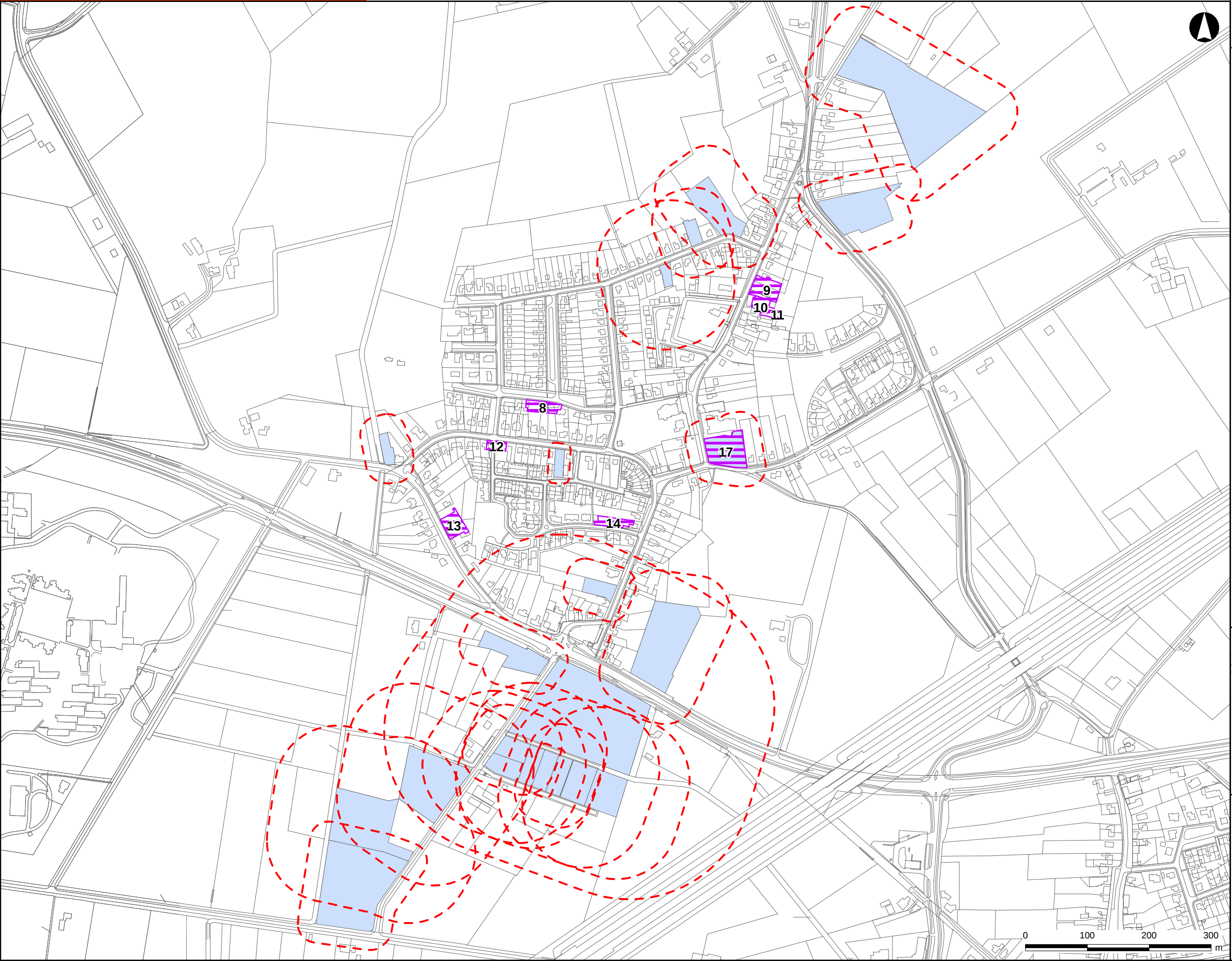


T: 040 259 46 64
F: 040 269 45 99
E: gis.team@milieudienst.sre.nl
I: www.milieudienst.sre.nl



Legenda

- Hindercirkel overige bedrijven
- Indicatieve begrenzing onderzoekslocatie
- Bedrijven



Opdrachtgever: Gemeente Eersel
Projectnummer: 467541
Kaartnummer: 1
Datum: 13-07-2009
Auteur: BN
Formaat: A3
Schaal: 1:6.000
Copyright: © SRE Milieudienst Eindhoven

Bijlage 2:

Plangebieden en omliggende bedrijven met bijbehorende contouren kern Knegsel



Milieuonderzoeken komplannen Eersel - kern Knegsel

Plangebieden en omliggende bedrijven met bijbehorende contouren

milieu - ruimtelijke ontwikkeling - bouwen - archeologie

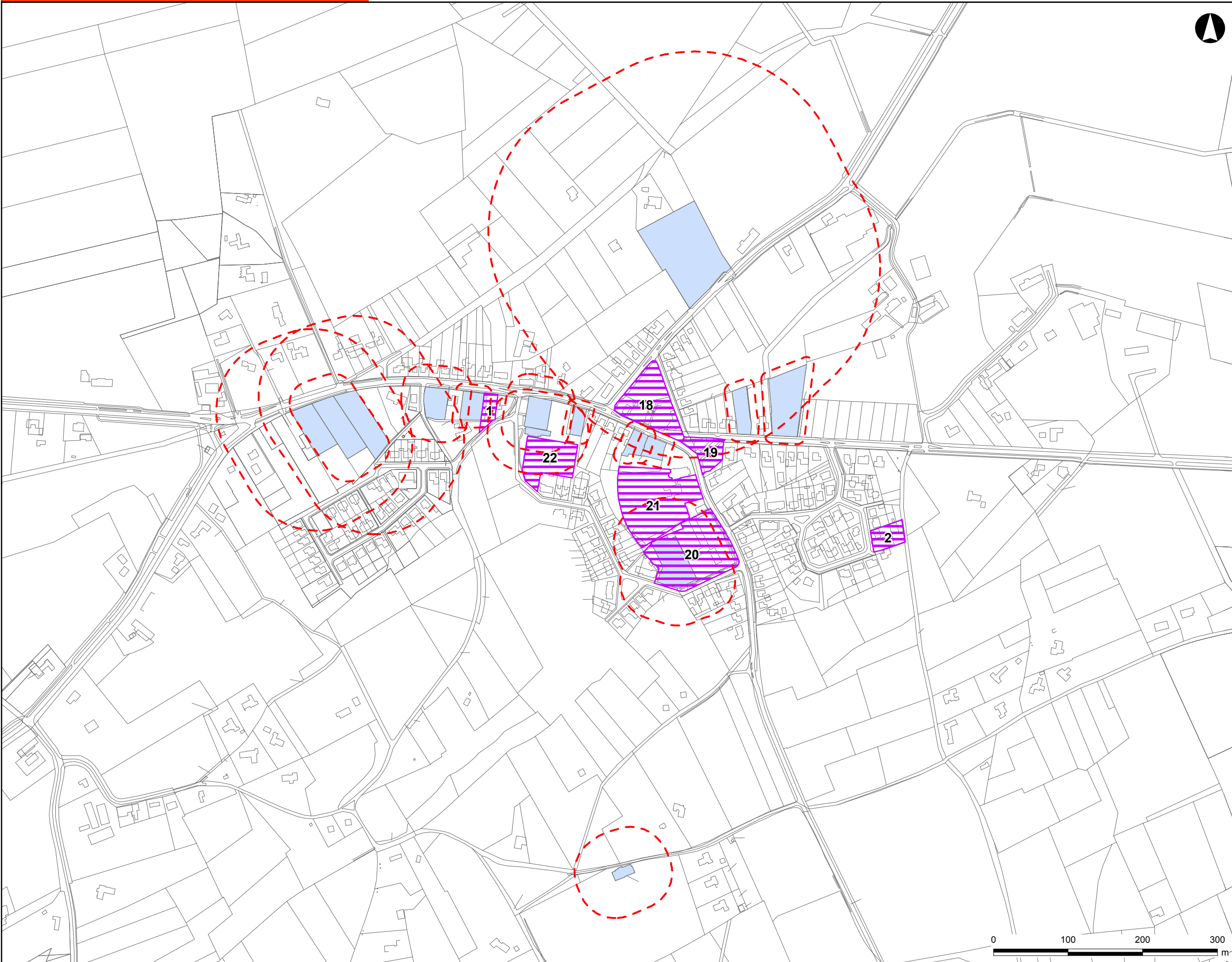
SRE Milieudienst

T: 040 259 46 64
F: 040 269 45 99
E: gis.team@milieudienst.sre.nl
I: www.milieudienst.sre.nl



Legenda

- Hindercirkel overige bedrijven
- Indicatieve begrenzing onderzoekslocatie
- Bedrijven



Opdrachtgever: Gemeente Eersel
Projectnummer: 467541
Kaartnummer: 1
Datum: 01-04-2009
Auteur: BN
Formaat: A3
Schaal: 1:5.000
Copyright: © SRE Milieudienst Eindhoven

0 100 200 300 m

Bijlage 3:

Plangebieden en omliggende bedrijven met bijbehorende contouren kern Wintelre



Milieuonderzoeken komplannen Eersel - kern Wintelre

Plangebieden en omliggende bedrijven met bijbehorende contouren

milieu - ruimtelijke ontwikkeling - bouwen - archeologie

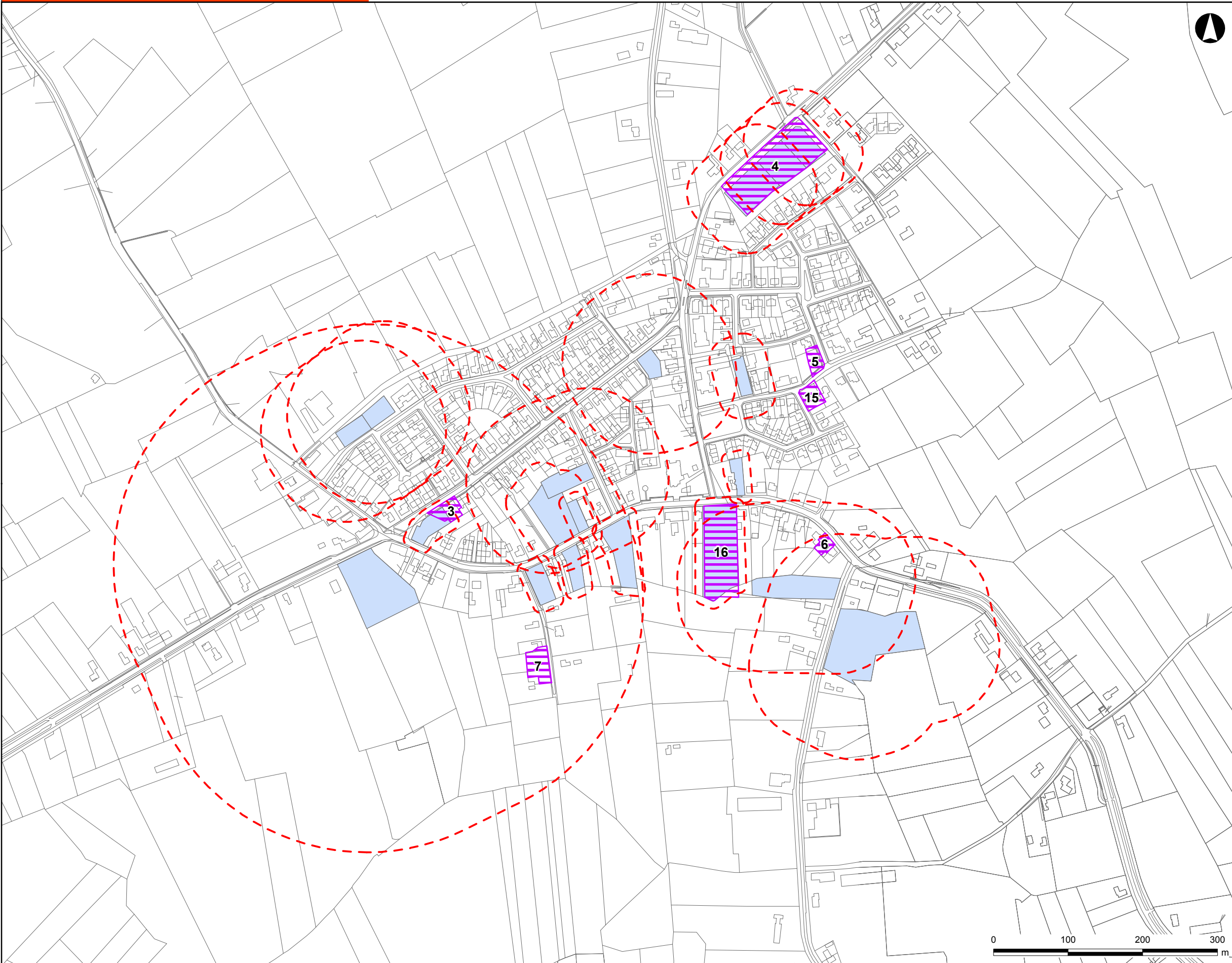
SRE Milieudienst

T: 040 259 46 64
F: 040 269 45 99
E: gis.team@milieudienst.sre.nl
I: www.milieudienst.sre.nl



Legenda

- Hindercirkel overige bedrijven
- Indicatieve begrenzing onderzoekslocatie
- Bedrijven



Opdrachtgever: Gemeente Eersel
Projectnummer: 467541
Kaartnummer: 1
Datum: 01-04-2009
Auteur: BN
Formaat: A3
Schaal: 1:5.000
Copyright: © SRE Milieudienst Eindhoven

