

Wijzigingsplan Hoekdries 12/12a Knegsel

Gemeente Eersel



Wijzigingsplan Hoekdries 12/12a Knegsel

Gemeente Eersel

Toelichting

Regels

Verbeelding

Schaal 1 : 500

Identificatienummer:

NL.IMRO.0770.WPBHoekdr12033-VAST

Contactgegevens:

Contactpersoon opdrachtgever:

M. Olgemöller / J.W. de Klerk

Contactpersoon Dunaro:

D.J.L.J. van Dun

Data:

Versiedatum: 17 september 2013

Concept: 11 april 2013

Ontwerp: 10 juli 2013

Vaststelling: 17 september 2013

Onherroepelijk: . . .

Wijzigingsplan Hoekdries 12/12a Knegsel

Gemeente Eersel

Toelichting



Inhoud

1.	Inleiding	9
1.1	Aanleiding	9
1.2	Plangebied	9
1.3	Vigerend bestemmingsplan	10
1.4	Bij het plan behorende stukken	12
1.5	Leeswijzer	12
2.	Planbeschrijving	13
2.1	Bestaande situatie	13
2.2	Toekomstige situatie	13
2.3	Landschappelijke inpassing	15
3.	Beleidskader	17
4.	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	18
4.1	Wet geluidhinder	18
4.2	Wet geurhinder en veehouderij	19
4.3	Verkeer en parkeren	19
4.4	Bodem	19
4.5	Externe veiligheid	20
4.6	Luchtkwaliteit	20
4.7	Bedrijven en milieuzonering	21
4.8	Archeologie en Cultuurhistorie	22
4.9	Flora en fauna	23
4.10	Watertoets	23
4.11	Kabels en leidingen	23
5.	Haalbaarheid	24
5.1	Financieel	24
5.2	Maatschappelijk	24
5.3	Economische uitvoerbaarheid	24
6.	Juridische regeling wijzigingsplan	25
6.1	Planstukken	25
6.2	Toelichting op verbeelding	25
6.3	Toelichting op regels	25

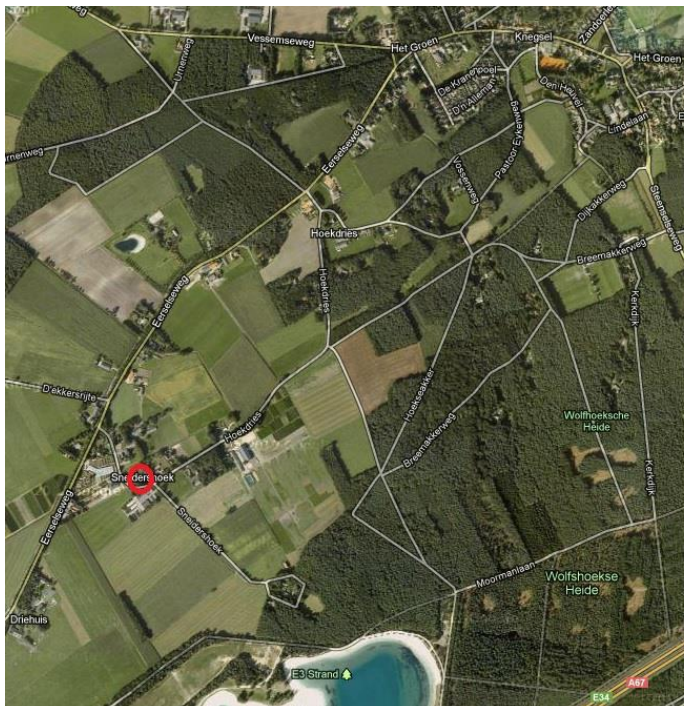
1. Inleiding

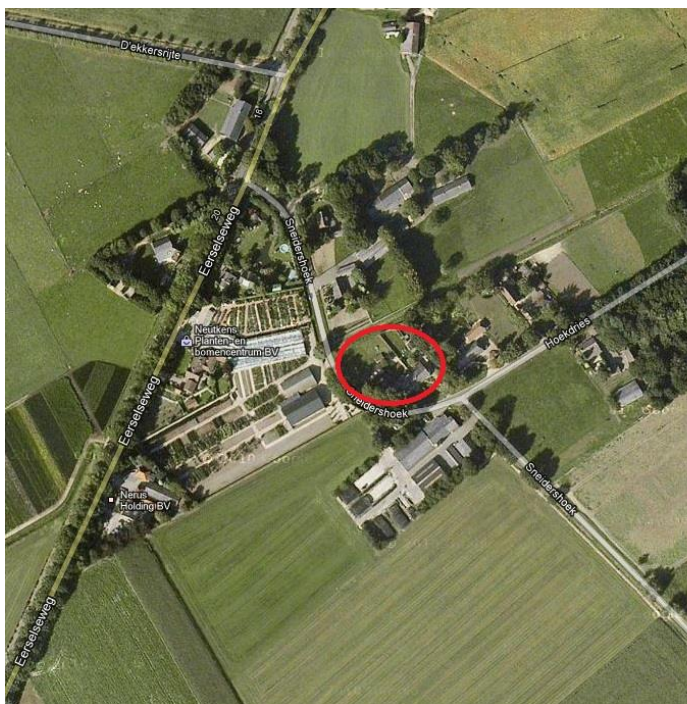
1.1 Aanleiding

De locatie Hoekdries 12/12a te Knegsel is gelegen in het buitengebied van de gemeente Eersel en ligt ten zuidwesten van de kern Knegsel. Ter plaatse is het bestemmingsplan “Buitengebied” van toepassing. Hierin hebben de gronden een woonbestemming, waarbij één woning is toegestaan. Tevens is het pand aangemerkt als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Het bestemmingsplan biedt volgens artikel 20.9.1 van de regels de mogelijkheid om de bestemming te wijzigen, waardoor twee woningen worden toegestaan. Daarbij dient aan enkele voorwaarden te worden voldaan. De gemeente heeft ingestemd met het initiatief en wil in principe medewerking verlenen met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. In dit wijzigingsplan wordt de woningsplitsing toegelicht en waar nodig onderbouwd.

1.2 Plangebied

Het plangebied van dit wijzigingsplan ligt ten zuidwesten van de kern Knegsel. Het betreft het perceel gelegen aan Hoekdries 12 / 12a, kadastraal bekend gemeente Vessem, sectie M, nummers 692 en 693. Aan de noord- en oostzijde zijn enkele woningen gelegen. Verderop noordwaards is een agrarisch bedrijf gelegen aan de Sneiderhoek 1. Aan de overkant van de weg aan de Sneiderhoek 2 is eveneens een agrarisch bedrijf gelegen. Ten westen van het plangebied is aan de Eerselseweg 35 Neutkens planten- en bomen centrum gelegen. Verder ten zuiden van het plangebied is recreatieplas E3 strand gelegen. De globale begrenzing is op onderstaande twee afbeeldingen aangegeven.

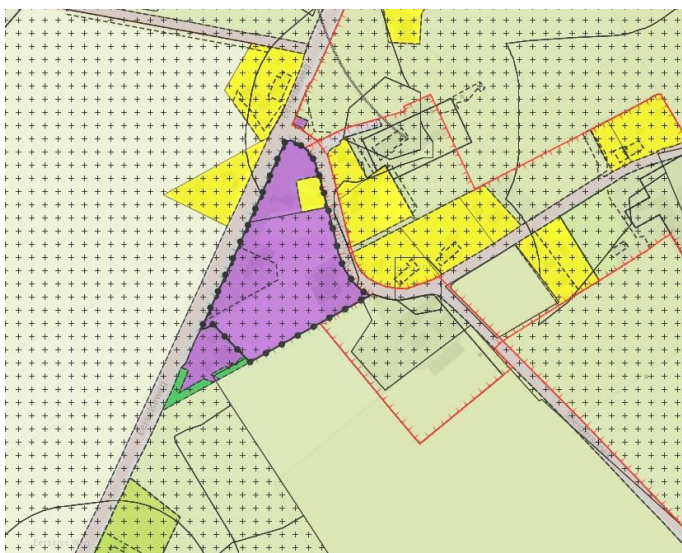




Afbeelding 1 en 2: globale ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan “Buitengebied”. Dat bestemmingsplan is op 3 april 2012 door de raad vastgesteld. De gronden zijn bestemd voor ‘Wonen’, waarbij een aanduiding is opgenomen voor ‘cultuurhistorisch waardevolle bebouwing’.



Afbeelding 3: uitsnede vigerend bestemmingsplan via ruimtelijkeplannen.nl

Er is in de bestemming Wonen in artikellid 20.9 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen *teneinde toevoeging van woningen door bouwkundige aanpassingen (splitsing) van bestaande (woon)boerderijen mogelijk te maken*.

Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- a. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan bij:
 1. cultuurhistorisch waardevolle panden ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden"; of
 2. (voormalige) (woon)boerderijen;
- b. splitsing is toegestaan indien de inhoud van het hoofdgebouw vóór splitsing minimaal 700 m³ bedraagt;
- c. de bestemmingswijziging vindt niet plaats ter plaatse van de aanduiding "reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied primair" of ter plaatse van de aanduiding "reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied secundair";
- d. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal/ het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
- e. de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
- f. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
- g. bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst;
- h. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m² per woning;
indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, kan een bebouwde oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen worden toegestaan van 80 m² vermeerderd met maximaal 25% van het meerdere van de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen, tot een totaal maximum van 200 m² per woning; hierbij dient in ieder geval het meerdere dan wat ingevolge deze regeling is toegestaan, te worden gesloopt;
sloop van cultuurhistorisch waardevolle panden en monumentale panden is niet toegestaan;
- i. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
- j. er wordt voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- k. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- l. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hiertoe kan de bestemming Artikel 10 Groen – Landschappelijke inpassing worden opgenomen;
- m. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;

- n. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- o. de regels van Artikel 20 - Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit wijzigingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, met bijbehorende toelichting. Op de verbeelding staat de bestemming aangegeven. In de regels staat de juridische regeling, waarbij in dit geval voornamelijk wordt verwezen naar het vigerend bestemmingsplan voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden. In de toelichting staan de keuzes verwoord die in het wijzigingsplan worden gemaakt. Hierin staat ook beschreven hoe met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden. De verbeelding en de regels vormen samen het bindende deel van het wijzigingsplan.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2, waarin een beschrijving wordt gegeven van de voorgenomen ontwikkeling en hoe deze is vertaald naar het voorliggend wijzigingsplan. In hoofdstuk 3 is het vigerend beleid voor het plangebied opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de relevante milieuhygiënische en planologische verantwoording met betrekking tot de ontwikkeling. De financiële en maatschappelijke haalbaarheid staat beschreven in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 bevat tot slot een toelichting op de juridische regeling.

2. Planbeschrijving

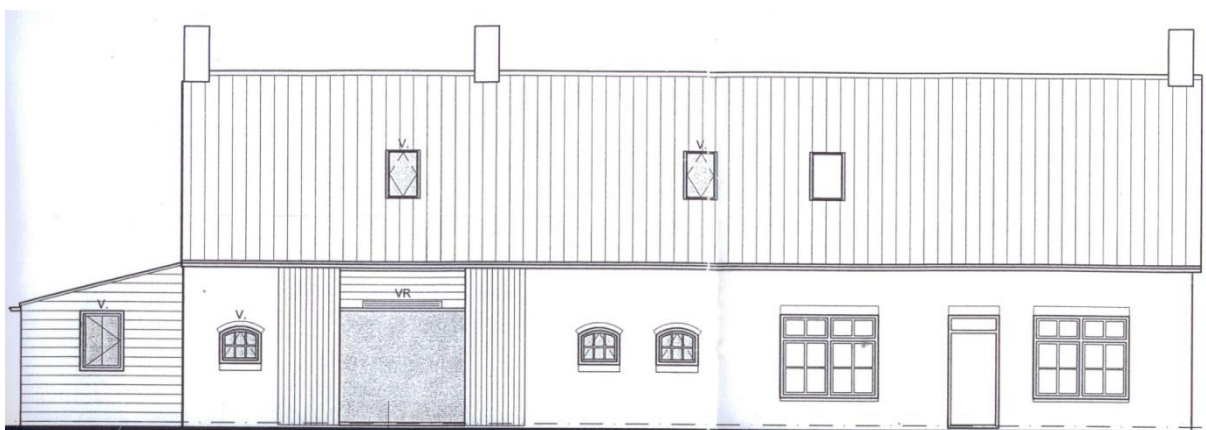
2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van de kern Knegsel, in het buurtschap Sneidershoek. Het buurtschap Sneidershoek kent een relatief hoge bebouwingsdichtheid. Het plangebied is gelegen in een gebied waar vrijstaande woningen en agrarische bedrijvigheid elkaar afwisselen. In het gebied liggen oude erven op de overgang van hoge naar lage gronden. Op de erven liggen relatief forse bouwmassa's die onregelmatig ten opzichte van elkaar geplaatst zijn. De oorspronkelijke agrarische bebouwing van de erven bestaat uit bakstenen boerderijen en schuren uit overwegend één bouwlaag met kap.

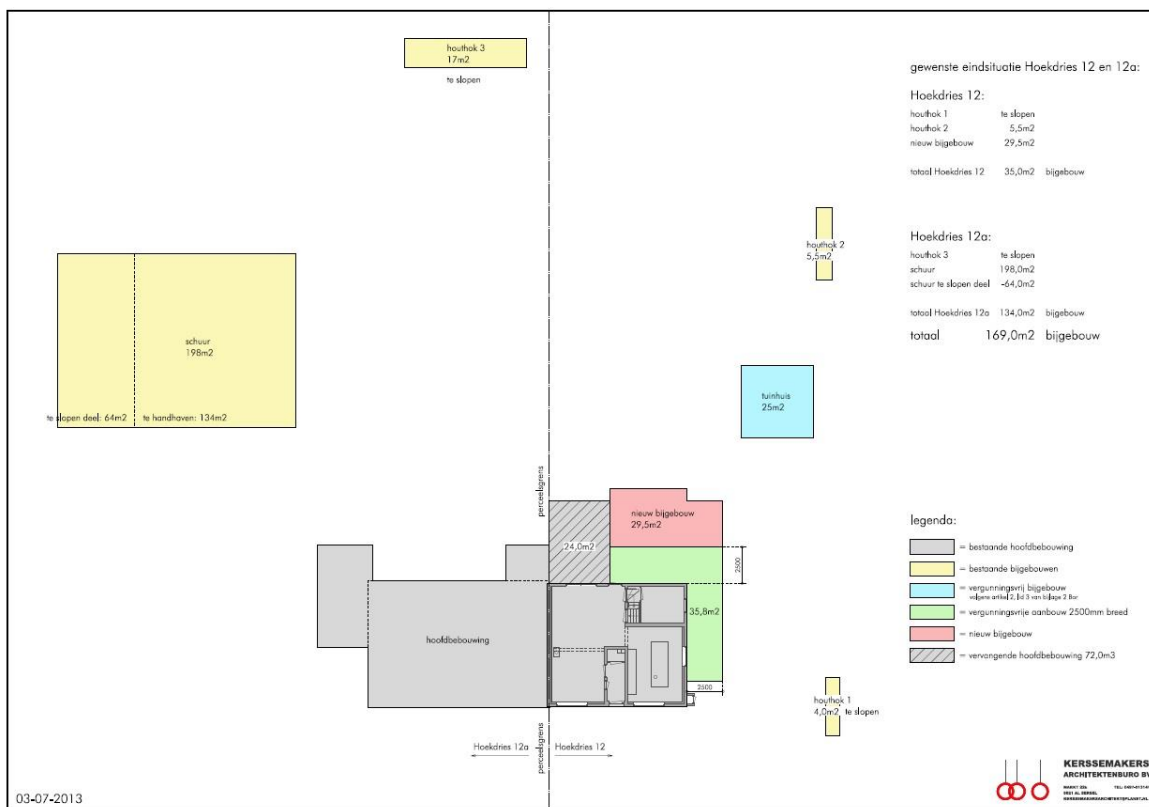
Op het perceel is een cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij gelegen met een inhoud groter dan 700 m³. Het linkse deel betreft de voormalige stalruimte. De langgevelboerderij wordt geplitst waardoor er twee woningen ontstaan. In de directe omgeving komt zowel wonen voor als agrarische bedrijvigheid. De woningen betreffen met name vrijstaande woningen.

2.2 Toekomstige situatie

Het onderhavige plan voorziet in de splitsing van de bestaande langgevelboerderij Hoekdries 12 / 12a, waardoor er twee woningen ontstaan. Na woningsplitsing zijn per woning 80 m² bijgebouwen toegestaan. Indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen kan een bebouwde oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen worden vermeerderd met maximaal 25% van het meerdere van de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen tot een maximum van 200 m² per woning. Van deze regeling wordt gebruik gemaakt. De bestaande voormalige bedrijfsbebouwing bedraagt circa 220 m². Deze wordt deels gesloopt (81 m²). Maximaal 25% van dit oppervlak mag teruggebouwd worden. Daarnaast mag 2 x 80 m² bijgebouwen worden gebouwd. Hierdoor bedraagt het maximum oppervlakte aan bijgebouwen bij de twee woningen 169 m². Bij Hoekdries 12 ontstaat 35 m² vergunningplichtige bijgebouwen, bij Hoekdries 12a is dat 134 m².



Afbeelding 4: Huidige situatie voorzijde woningen Hoekdries 12 en 12a (bron: bouwkundig teken- en adviesburo Rene Swaanen)



Afbeelding 5: Toekomstige situatie woningen Hoekdries 12 en 12a (bron: bouwkundig teken- en adviesburo Rene Swaanen)

Tussen de grondeigenaren van Hoekdries 12 en 12a en de gemeente is een overeenkomst gesloten, waarmee wordt verzekerd, dat het meerdere van de bebouwing dan wat is toegestaan, wordt gesloopt.

2.3 Landschappelijke inpassing

Een van de voorwaarden die gelden bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is dat gezorgd dient te worden voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De sloop van voormalige bedrijfsbebouwing op een markante plek aan de Hoekdries zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap.



Afbeelding van te slopen bedrijfsbebouwing



Afbeelding te slopen bedrijfsbebouwing met landschappelijke inpassing

Het perceel is aan de achterzijde en de zijkant welke grenst aan de Sneidershoek afgeschermd met Frans rasterhekwerk (ook wel schapenhek of schapenraster genoemd). Deze omheining straalt landelijkheid uit, passend binnen deze groene omgeving. Aan de achterzijde is het perceel afgeschermd met een groene haag, onder andere bestaande uit zomereik (*Quercus robur*), hazelaar (*Corylus avellana*), Japanse wilde appel (*Malus floribunda*), rode beuk (*Fagus sylvatica* *purpurea*) en groene beuk (*Fagus sylvatica*), glansmispel (*Photinia fraseri*) en wilde paardenkastanje (*Aesculus hippocastanum*). De groenafscherming aan de achterzijde bestaat voor een belangrijk deel uit plantensoorten welke passend zijn in het buitengebied. Samen met de sloop van voormalige bedrijfsbebouwing kan geteld worden dat voldaan wordt aan een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

3. Beleidskader

Bij het toepassen van woningsplitsing waardoor er twee woningen ontstaan, wordt voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid van bestemmingsplan “Buitengebied”. In het kader van het bestemmingsplan “Buitengebied” is reeds een beleidsmatige afweging gemaakt. Aangezien in de tussentijd geen nieuw beleid is geformuleerd dat van invloed is op deze afweging, wordt met betrekking tot het beleid verwezen naar het bestemmingsplan ‘Buitengebied’. In het onderhavige wijzigingsplan wordt daarom niet concreet ingegaan op beleid.

4. Milieuhygiënische en planologische verantwoording

In dit hoofdstuk worden diverse milieuhygiënische onderwerpen behandeld, die van invloed kunnen zijn op het bestemmingsplan. Om de haalbaarheid van de ontwikkeling aan te tonen, wordt in het navolgende per aspect aangegeven hoe de milieuhygiënische situatie ter plaatse is en wat de gevolgen zijn voor het bestemmingsplan. In het kader van het bestemmingsplan “Buitengebied” zijn de meeste aspecten reeds verantwoord, zodat alleen een verantwoording is opgenomen voor de milieuhygiënische aspecten die voor de ontwikkeling relevant zijn.

4.1 Wet geluidhinder

Voor wat betreft het aspect geluid kan sprake zijn van geluidhinder van wegverkeerslawaaai, industrielawaai en spoorweglawaaai. De locatie is niet gelegen nabij een spoorweg of een gezoneerd industrieterrein. Voor het onderhavige plangebied beperkt het aspect geluid zich tot wegverkeerslawaaai.

Indien een geluidgevoelige ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen geluidzones van wegen, zal moeten worden aangetoond dat de gevelbelasting vanwege het wegverkeerslawaaai niet zodanig is dat de in de Wet geluidhinder opgenomen voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Is dit wel het geval, dan zal een procedure voor het vaststellen van een hogere grenswaarde gevolgd dienen te worden.

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Hoekdries-Sneidershoek. Deze weg betreft een 60 km/u weg. Hiervoor dient in principe akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. Het betreft een weg met een zeer lage verkeersintensiteit (circa 300 voertuigen per etmaal). Daarnaast is de locatie gelegen in een haakse bocht in de weg, waardoor ter plaatse niet harder dan 30 km/u gereden kan worden. Het is dan ook aannemelijk dat de geluidbelasting op de gevel van de woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijdt.

Wegen in buitenstedelijk gebied bestaande uit een of twee rijstroken hebben een onderzoekszone van 250 m. De Eerselseweg kent een intensiteit van circa 2220 motorvoertuigen per etmaal. De afstand tussen de Eerselseweg en de woningen gelegen aan Hoekdries 12 en 12a bedraagt circa 170 m. Tussen de woningen Hoekdries 12 en 12a en de Eerselseweg staan verschillende gebouwen, welke een geluidafschermende werking hebben. Het betreft met name bedrijfsgebouwen van het tuincentrum gelegen aan de Eerselseweg 35. Gezien de afstand tot de Eerselseweg en de liggen van diverse bedrijfsgebouwen tussen de Eerselseweg en Hoekdries 12/12a is het ook voor deze weg aannemelijk dat de geluidbelasting op de gevel van de woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijdt.

4.2 Wet geurhinder en veehouderij

In de directe omgeving van het plangebied zijn twee agrarische bedrijven gelegen, namelijk aan Sneidershoek 1 en Sneidershoek 2. G&O Consult heeft een geuronderzoek voor de locatie uitgevoerd (zie bijlage G&O Consult, Geuronderzoek voor een te realiseren woning aan de Hoekdries 12a te Knegsel, 15 mei 2013). Uit de beoordeling worden de volgende conclusies getrokken:

1. De te realiseren woning aan de Hoekdries 12a te Knegsel voldoet, met een voorgrond geurbelasting die onder de 14,0 ouE/m³ ligt, aan de wettelijke norm, waarmee een acceptabel woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. De veehouderijen in de omgeving van de te realiseren woning aan de Hoekdries 12a te Knegsel worden door de realisatie van dit geurgevoelige object derhalve ook niet in hun belangen geschaad;
2. Het leefklimaat als gevolg van de achtergrondbelasting wordt beoordeeld als “zeer goed”, derhalve wordt ter plaatse van de te realiseren woning een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd;
3. Aan de vaste afstanden vanuit de te realiseren woning aan de Hoekdries 12a te Knegsel tot aan de (emissiepunten van de) meest dichtbij gelegen veehouderij en aan de gevel-gevel afstand wordt voldaan.

Gelet op bovenstaande wordt geconcludeerd dat in de omgeving van de te realiseren woning aan de Hoekdries 12a te Knegsel niemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt en een acceptabel woon- en leefklimaat gewaarborgd wordt.

4.3 Verkeer en parkeren

De woningen zijn ontsloten via de Hoekdries – Sneidershoek – Eerselseweg. Het toevoegen van een extra woning heeft geen relevante gevolgen voor de verkeersintensiteit. De bestaande wegenstructuur is toereikend voor de extra verkeersbewegingen.

Het parkeren ten behoeve van de woningen vindt plaats op eigen terrein. De gronden zijn ruim voldoende van omgang om te voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

4.4 Bodem

De bestaande langgevelboerderij blijft in tact en wordt intern verbouwd tot twee woningen. Het pand is reeds bestemd voor wonen. In plaats van één woning, worden er nu twee woningen toegestaan. Een onderzoek naar de bodemkwaliteit is derhalve niet nodig.

Geconcludeerd wordt dat voor wat betreft het aspect bodem er geen belemmeringen bestaan voor de toekomstige ontwikkeling.

4.5 Externe veiligheid

Het beleid inzake externe veiligheid is gericht op de beheersing van risico's voor de omgeving met betrekking tot:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen, wegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Dit besluit heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Inrichtingen

De externe veiligheid van inrichtingen heeft betrekking op de kans die bestaat om te overlijden buiten een inrichting als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Bij het bepalen van dit risico speelt de hoeveelheid opgeslagen gevaarlijke stoffen een belangrijke rol.

Op een afstand van circa 500 m is recreatieplas E3 gelegen. Hierbij is als risico 'paniek in menigte' opgenomen. Gezien de afstand tot het plangebied heeft dit geen gevolgen voor de planontwikkeling.

In de omgeving van onderhavig project zijn verder geen bedrijven/inrichtingen aanwezig die interessant zijn in het kader van de BEVI.

Transport

In 2003 is de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen verschenen. De risicoatlas wegtransport levert informatie voor de evaluatie van het externe veiligheidsbeleid en bevat een inventarisatie van de omvang van de risico's veroorzaakt door het vervoer over de weg van gevaarlijke stoffen. De risicoatlas kan worden gebruikt om na te gaan waar er aandachtspunten voor de externe veiligheid zijn, die bij lokale planontwikkeling gedetailleerd dienen te worden beoordeeld. Naast de risicoatlas is tevens de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen uit januari 2010 geraadpleegd.

Over de A67 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Gezien de afstand tot het plangebied (circa 1.250 m) heeft dit geen gevolgen in het kader van externe veiligheid.

Ten noord-westen van het plangebied (nabij 't Ekkersrijtje) zijn op een afstand van circa 1.100 m twee hogedruk gastransportleidingen gelegen (transportroutedeel Z-506-04-KR-015 en Z-506-01-KR-025) van de N.V. Nederlandse Gasunie. Gezien de afstand tot het plangebied heeft dit geen gevolgen in het kader van externe veiligheid.

In de nabijheid van het plangebied zijn verder geen hoofdtransportwegen, spoorwegen, buisleidingen en luchthavens aanwezig die voor belemmeringen zouden kunnen zorgen.

4.6 Luchtkwaliteit

Om de haalbaarheid van het project aan te tonen dient ingegaan te worden op de gevolgen voor de luchtkwaliteit door toedoen van onderhavig project. De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden (onderdeel van de Wet Milieubeheer, hoofdstuk 5 titel 2). Conform deze Wet luchtkwaliteit kan elk project dat NIBM (niet in betekenende mate)

bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3% van de grenswaarde voor het jaargemiddelde concentratie van fijn stof en stikstofdioxide. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel fijn stof als stikstofdioxide. Voor de realisatie van woningen betekent dit dat bij projecten waarbij sprake is van één ontsluitingsweg en er 1.500 of meer woningen gerealiseerd worden, middels een projectsaldering moet worden aangetoond dat voldaan kan worden aan de luchtkwaliteitseisen.

De toevoeging van één woning is dusdanig kleinschalig dat het als een project gezien kan worden dat een niet in betekende mate toename van de concentratie wordt veroorzaakt. Voor onderhavig project hoeft dan ook geen luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Bij het opstellen van een bestemmingsplan waar nieuwe functies worden toegelaten dient een ruimtelijke scheiding te worden gemaakt tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, enerzijds ter bescherming van het leefklimaat en anderzijds ter bescherming van de bestaande bedrijfsvoering van bedrijven. Milieuzonering beperkt zich in het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, stof, en gevaar. Er kan gebruik worden gemaakt van de VNG uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze uitgave zijn richtafstanden opgenomen tussen gevoelige functies en bedrijven. Het onderhavige gebied is te kenmerken als 'gemengd gebied'.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich twee agrarische bedrijven, gelegen aan Sneidershoek 1 en 2, en een tuincentrum, gelegen aan de Eerselseweg 35 (Neutkens planten- en bomencentrum).

Voor wat betreft het aspect geur van de agrarische bedrijven gelegen aan de Sneidershoek 1 en 2 wordt verwezen naar paragraaf 4.2. De overige aspecten worden hieronder behandeld.

Voor het tuincentrum gelegen aan Eerselseweg 35 zijn op 8 juni 2011 door Burgemeester en Wethouders maatwerkvoorschriften opgelegd in het kader van het Activiteitenbesluit. Doordat de gemeente Eersel een gebiedsgericht geluidbeleid heeft vastgesteld, zijn de grenswaarden voor het merendeel van de gevels van de woningen in de omgeving van de inrichting 5 dB(A) strenger dan genoemd in het Activiteitenbesluit. Volgens het akoestisch rapport dat in het kader van de maatwerkvoorschriften is opgesteld, blijkt dat in de avondperiode voor de woningen Sneidershoek 5 en 12a niet voldaan kan worden aan de grenswaarde van 65 dB(A) met betrekking tot de maximale geluidniveaus op een toetshoogte van 5 meter. Voor een aantal situaties worden derhalve maatwerkvoorschriften opgelegd. Er is al rekening gehouden met de woonfunctie Sneidershoek 12/12a. Het onderhavige wijzigingsplan verandert daar niets in.

Gezien het bovenstaande wordt geconcludeerd dat er geen hinderlijke bedrijvigheid is welke een belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

4.8 Archeologie en Cultuurhistorie

Op grond van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) bestaat de verplichting om bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met archeologie. In het bestemmingsplan “Buitengebied” zijn de gronden aangeduid als ‘Waarde – Archeologie 3’ (de langgevelboerderij en aansluitende gronden) en als ‘Waarde – Archeologie 4.1’ (gronden direct ten noordwesten van de langgevelboerderij).

Op de gronden welke zijn aangeduid als ‘Waarde – Archeologie 3’ zijn bouwwerken en werken en werkzaamheden tot 250 m2 en niet dieper dan 30 cm toegestaan zonder archeologisch onderzoek. Voor de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4.2’ geldt een grens van 500 m2 en een diepte van 50 cm.

Indien deze maten worden overschreden kan, mits het past binnen de bestemming, pas medewerking worden verleend indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad. Het onderhavige bestemmingsplan laat geen nieuwe hoofdgebouwen toe. De bestaande langgevelboerderij wordt intern verbouwd tot twee woningen. Bij de twee woningen zijn bijgebouwen toegelaten. De gebouwen die zijn toegestaan overschrijden niet de maten welke genoemd zijn in de beide dubbelbestemmingen voor archeologie. Er is op basis van het onderhavige plan dan ook geen archeologisch onderzoek nodig. Wel worden op de verbeelding van het wijzigingsplan de aanduidingen van de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 3’ en ‘Waarde – Archeologie 4.2’ opgenomen, waardoor de regeling in het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ van kracht blijft.

Voor wat betreft cultuurhistorie geldt dat het pand in het bestemmingsplan “Buitengebied” is aangeduid als ‘cultuurhistorische waarde’. In artikel 37 van het bestemmingsplan “Buitengebied” is een sloopregeling opgenomen voor cultuurhistorisch waardevolle panden. Dat betekent dat dergelijke panden zonder sloopvergunning niet gesloopt mogen worden. Het onderhavige pand wordt niet gesloopt en aan de buitenzijde slechts beperkt verbouwd. De voornaamste verbouwing vindt aan de binnenzijde plaats. De bestaande cultuurhistorische waarden worden niet aangetast.

De conclusie is dat er voor wat betreft het aspect archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen bestaan voor het onderhavige initiatief.

4.9 Flora en fauna

Het onderhavige plan betreft een functiewijziging van het hoofdgebouw, waardoor er in plaats van één, twee woningen worden toegestaan in de bestaande langgevelboerderij. Deze functiewijziging heeft geen gevolgen voor de flora en fauna. Er hoeft derhalve geen nader onderzoek naar flora en fauna uitgevoerd te worden.

4.10 Watertoets

Het onderhavige plan betreft een functiewijziging van het hoofdgebouw, waardoor er in plaats van één, twee woningen worden toegestaan in de bestaande langgevelboerderij. Het verhard oppervlak wordt verminderd, doordat een bestaand voormalig groot bedrijfsgebouw plaats maakt voor bijgebouwen behorende bij de twee woningen, welke tezamen een kleiner oppervlak hebben. Voor wat betreft de hemelwaterafvoer wordt gebruik gemaakt van het bestaande systeem.

Voor wat betreft de waterhuishoudkundige aspecten worden geen belemmeringen verwacht voor het onderhavige initiatief.

4.11 Kabels en leidingen

Uit het vigerende bestemmingsplan blijkt niet dat er planologisch relevante kabels en/of leidingen aanwezig zijn op het onderhavige plangebied en in de directe omgeving ervan.

5. Haalbaarheid

5.1 Financieel

De gemeente is volgens de Wet ruimtelijke ordening verplicht om kostenverhaal toe te passen in geval het een bouwplan betreft voor het toevoegen van één of meerdere woningen. Hiervoor dient een exploitatieplan vastgesteld te worden, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In het onderhavige geval betreft het geen bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening. Daarom is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen en wordt geen anterieure overeenkomst afgesloten. Voor het verhalen van kosten voor het in behandeling nemen van het wijzigingsplan worden leges in rekening gebracht overeenkomstig de gemeentelijke legesverordening.

5.2 Maatschappelijk

Het concept ontwerp wijzigingsplan is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in het kader van het vooroverleg naar de betreffende overleginstanties gezonden.

Van de provincie Noord Brabant en van waterschap De Dommel is een reactie ontvangen. De provincie geeft aan dat ze bekeken hebben in hoeverre het wijzigingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn. Het concept ontwerp wijzigingsplan geeft hen geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Het waterschap De Dommel geeft aan dat per saldo geen sprake is van een netto toename van het verhard oppervlak. De toekomstige afvoer van hemelwater vindt plaats overeenkomstig de huidige situatie, waarbij het hemelwater wordt afgevoerd naar aangrenzende greppels. Vanuit waterhuishoudkundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de voorgenomen herinrichting van de locatie.

Het ontwerp wijzigingsplan wordt in procedure gebracht ex artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. De resultaten van de tervisielegging worden te zijner tijd in deze toelichting vermeld.

5.3 Economische uitvoerbaarheid

Voorafgaand aan het in procedure brengen van het ontwerp wijzigingsplan ex artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten tussen de eigenaren van de gronden gelegen aan Hoekdries 12 en 12a en de gemeente.

6. Juridische regeling wijzigingsplan

6.1 Planstukken

Het wijzigingsplan bestaat uit regels en een verbeelding. Verder is er een toelichting opgenomen. De toelichting heeft geen bindende werking. De toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het wijzigingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en / of op te richten bouwwerken. De regels van het bestemmingsplan “Buitengebied” zijn van toepassing op het wijzigingsplan.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

6.2 Toelichting op verbeelding

De verbeelding is getekend op een digitale kadastrale ondergrond, schaal 1 : 500. Op de verbeelding wordt door middel van aanduidingen specifieke informatie weergegeven, zoals de maximale bouw- of goothoogte. De verbeelding komt overeen met die van bestemmingsplan “Buitengebied”, met een toevoeging, namelijk dat het maximum aantal wooneenheden twee bedraagt.

6.3 Toelichting op regels

De regels van het bestemmingsplan “Buitengebied” zijn van toepassing op dit wijzigingsplan. De relevante bepalingen zijn als bijlage opgenomen.

Wijzigingsplan Hoekdries 12/12a Knegsel

Gemeente Eersel

Toelichting Bijlage

G&O Consult, Geuronderzoek voor een te realiseren woning aan de
Hoekdries 12a te Knegsel, 15 mei 2013



Wijzigingsplan Hoekdries 12/12a Knegsel

Gemeente Eersel

Verbeelding

