

Wijzigingsplan
Hazenstraat 6, Eersel

Gemeente Eersel



Projectlocatie: Hazenstraat 6, Eersel

Projectnummer: 18314.001

Datum: 11-10-2018

Opgesteld door: F.G. v.d. Aalst

Status: Vastgesteld

IMRO-code: NL.IMRO.0770.WPBhazstr60066-VAST



Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten
T 013 519 94 58

Postel 8
5711 ET Someren
T 0493 745 015

F 013 519 97 27
E info@ontwerp-planologie.nl
I www.ontwerp-planologie.nl

IBAN NL 56 RABO 0152 305 149
BIC RABONL2U
KvK 180 61 619 - **BTW** 809392720B01



Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Vigerend planologisch regime	3
1.3 Procedure	4
1.4 Leeswijzer	4
2. PROJECTBESCHRIJVING	5
2.1 Bestaande situatie	5
2.2 Beoogde situatie.....	5
3. BELEIDSKADER.....	6
3.1 Provinciaal beleid.....	6
3.1.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)	6
3.1.2 Verordening ruimte Noord-Brabant (Vr)	6
3.2 Gemeentelijk beleid	8
3.2.1 Structuurvisie Eersel 2011	8
3.2.2 Bestemmingsplan	8
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	11
4.1 Waterhuishouding	11
4.1.1 Waterrelevant beleid.....	11
4.1.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie	12
4.1.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie	12
4.2 Natuur	12
4.2.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)	12
4.2.2 Wet natuurbescherming	13
4.3 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie.....	14
4.3.1 Cultuurhistorie en aardkunde	15
4.3.2 Archeologie	15
4.4 Bedrijven en milieuzonering	15
4.5 Geluid.....	16
4.6 Luchtkwaliteit	16
4.7 Landschappelijke inpassing	18
4.8 Bodemkwaliteit.....	18
4.9 Externe veiligheid	18
4.10 Verkeer en parkeren	19
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	20
5.1 Juridische achtergrond	20
5.2 Toelichting verbeelding	20
5.3 Toelichting regels	20
6. UITVOERBAARHEID.....	21
6.1 Financiële uitvoerbaarheid.....	21
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
6.2.1 Vooroverleg	21
6.2.2 Zienswijzen en beroep	21
7. BIJLAGEN.....	22



1. Inleiding

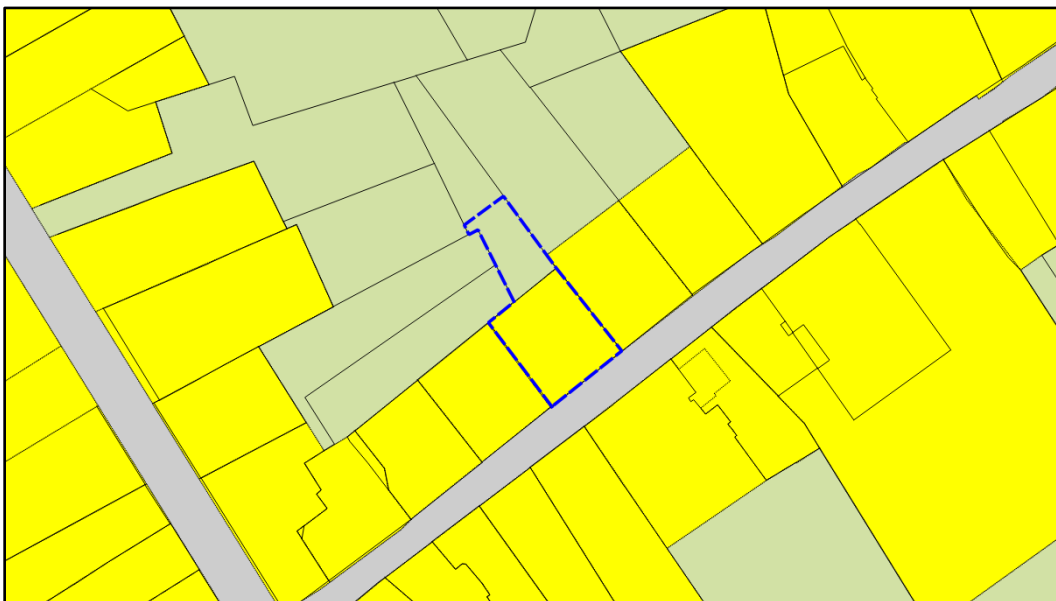
In dit hoofdstuk komen de aanleiding en het doel, het vigerend planologisch regime en de procedure aan bod.

1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemers zijn woonachtig aan de Hazenstraat 6 te Eersel. Op deze locatie is een woonhuis aanwezig met diverse bijgebouwen. De Hazenstraat is een straat gelegen binnen het historische gehucht Stokkelen. In de directe omgeving van het plangebied zijn voornamelijk andere vrijstaande burgerwoningen aanwezig aan weerszijde van de weg. Het plangebied bestaat uit twee kadastrale percelen met een totale oppervlakte van 1.060 m². De gronden zijn grotendeels al jarenlang ingericht als tuin behorende bij de woning. In het vigerende bestemmingsplan is echter maar een gedeelte van het perceel bestemd als 'Wonen'. De gronden op meer dan 10 meter vanaf de achterzijde van de woning zijn bestemd met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke en natuurlijke waarden' ondanks dat deze gronden al jarenlang in gebruik zijn als tuin behorende bij de woning. Middels dit wijzigingsplan wordt de bestemming gewijzigd zodat het bestemmingsplan overeenkomt met het feitelijk gebruik.

1.2 Vigerend planologisch regime

Het vigerende bestemmingsplan voor de locatie aan de Hazenstraat 6 te Eersel is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 3 juli 2018. In dit bestemmingsplan hebben de gronden ter plaatse van de woning en gronden (tuin) direct rondom de woning bestemd als 'Wonen'. De gronden aan de achterzijde op een grotere afstand van de woning hebben een agrarische bestemming. Op onderstaande afbeelding zijn beide bestemmingen binnen het plangebied (blauw omlijnd) weergegeven.



Afbeelding 1: Bestemmingen, vigerend bestemmingsplan

De overige dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn hieronder weergegeven:

- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 3
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 4.2
- Gebiedsaanduiding: overige zone – struweelvogels

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke en natuurlijke waarden' om deze bestemming te wijzigen naar 'Wonen'.

1.3 Procedure

Voor het gewenste initiatief dient een wijzigingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Blijkens artikel 3.8 Wro is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van 6 weken kunnen belanghebbenden hun zienswijzen kenbaar maken. Gedurende de inzageperiode ligt het ontwerpbestemmingsplan (verbeelding, regels en toelichting, inclusief bijbehorende bijlagen) ter inzage.

Binnen 8 weken nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, moet de gemeente beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen.

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt het opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze 6 weken kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen kenbaar hebben gemaakt bij het ontwerp of belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij niet in de gelegenheid zijn geweest om tijdig zienswijzen kenbaar te maken, beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Als er geen beroep wordt ingesteld, dan is het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk. Zodra het bestemmingsplan in werking is getreden kunnen de benodigde omgevingsvergunningen voor het beoogde initiatief worden aangevraagd.

1.4 Leeswijzer

In voorliggende toelichting is in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, het doel, het vigerend planologische regime en de te doorlopen procedure is beschreven. Hierna is in het tweede hoofdstuk een beschrijving opgenomen van de bestaande en beoogde situatie.

In hoofdstuk 3 van voorliggende toelichting wordt het van toepassing zijnde beleid uiteengezet, welke het provinciaal en gemeentelijk beleid betreft. Hierna worden in hoofdstuk 4 de milieuhygiënische en planologische aspecten beschreven.

De juridische planbeschrijving is vervat in hoofdstuk 5 van voorliggende toelichting waarin een beschrijving van de juridische achtergrond van onderhavig bestemmingsplan, een toelichting op de verbeelding en een toelichting op de regels wordt gegeven. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief wordt verantwoord in het daaropvolgende hoofdstuk.



2. Projectbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

De locatie aan de Hazenstraat is gelegen in het buitengebied van Eersel binnen het gehucht Stokkelen. Dit gehucht is steeds meer tegen de kern van Eersel aan komen te liggen door verschillende uitbreidingsplannen van de kern. Aan de achterzijde van de woningen zijn echter nog vele landbouwpercelen gelegen. Het gehucht kan dan ook worden gekenmerkt als een lintbebouwing vanuit de kern. Ook de Hazenstraat is een lintbebouwing die aansluit op het lint van Stokkelen.

De woning is gelegen aan de noordzijde van de Hazenstraat. In de directe omgeving van het plangebied zijn voornamelijk andere burgerwoningen aanwezig.

In de huidige situatie is er binnen het plangebied een woning aanwezig met verschillende bijgebouwen. De gronden rondom de woning zijn ingericht als tuin bestaande uit sierbeplanting, oprit, paden, gazon en terras. Deze gronden zijn al jarenlang als tuin gebruik.

2.2 Beoogde situatie

In de beoogde situatie blijft het feitelijk gebruik van de gronden binnen het plangebied onveranderd. Omdat het feitelijk gebruik van de gronden buiten de bestemming 'Wonen' niet passend is binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan wordt een wijzigingsplan doorlopen om deze bestemming te wijzigen. In het kader van dit wijzigingsplan wordt tevens landschappelijke inpassing aangebracht aan de achterzijde van de tuin.



3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het voor onderhavige ontwikkeling relevante ruimtelijke provinciaal en gemeentelijk beleid uiteengezet. Daarnaast wordt de beoogde ontwikkeling in dit hoofdstuk tevens aan dit beleid getoetst.

3.1 Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vervat in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 en de Verordening ruimte Noord-Brabant.

3.1.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)

De Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en is in werking getreden op 19 maart 2014.

De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie in de partiële herziening is doorvertaald in de regels van de Verordening ruimte 2014. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.



Afbeelding 2: Uitsnede structurenkaart Sv2014

De locatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied. Binnen deze structuur staan voorzieningen die behoren tot een kern voorop. Hierbij behoort uiteraard ook de woonfunctie. Zoals op bovenstaande afbeelding is te zien liggen ook de gronden die momenteel de agrarische bestemming hebben binnen deze structuur. Vanuit de structuurvisie zijn de gronden dan ook uitsluitend bedoeld voor agrarische functies. Gelet op bovenstaande is de wijziging van de bestemming ten behoeve van de woning passend binnen de provinciale visie.

3.1.2 Verordening ruimte Noord-Brabant (Vr)

In de Wro is geregeld dat de provincie in een aparte verordening regels kan opstellen die door elke gemeente in Noord-Brabant moet worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Derhalve hebben de Provinciale Staten van Noord-Brabant een Verordening ruimte vastgesteld. De laatste versie van deze verordening is vastgesteld op 7 juli 2017 en per 15 juli 2017 in werking getreden. De bepalingen voor deze onderwerpen zijn gebaseerd op het provinciale beleid zoals dat opgenomen is in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014.

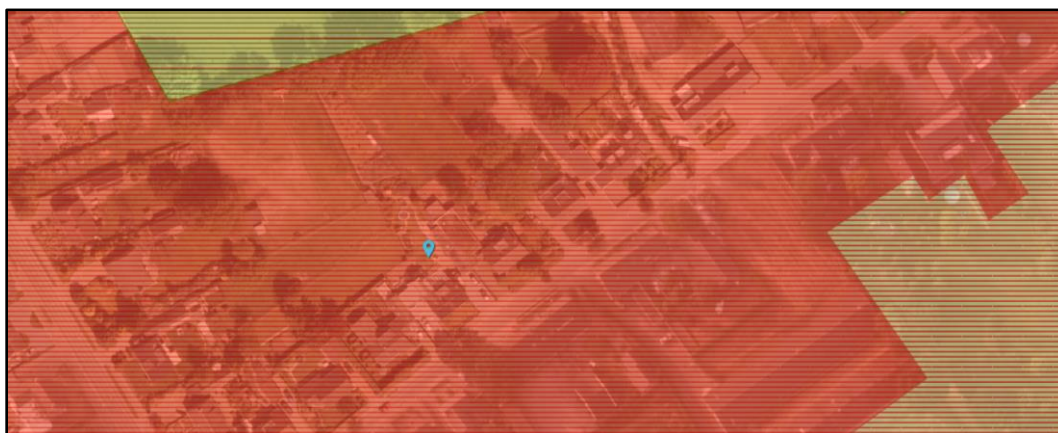
De ontwikkelingsmogelijkheden voor locaties volgen uit het gebied waarin ze gelegen zijn. In de Verordening ruimte is onderscheid gemaakt tussen structuren en aanduidingen. De structuren bestaan



uit 'bestaand stedelijk gebied', 'Natuur Netwerk Brabant', 'groenblauwe mantel' en 'gemengd landelijk gebied'. Deze vier structuren zijn Brabant-dekkend. Per structuur zijn er regels uitgewerkt onder welke voorwaarden welke functies ontwikkeld kunnen worden. Onderhavig plangebied is gelegen binnen de structuur 'Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'.

De aanduidingen zijn opgenomen binnen de themakaarten. Deze themakaarten betreffen aanduidingen ten aanzien van 'stedelijke ontwikkeling', 'cultuurhistorie', 'agrarische ontwikkeling en windturbines', 'water' en 'natuur en landschap'.

Binnen het plangebied zijn aanduidingen opgenomen op de themakaart Agrarische ontwikkeling en windturbines. Op deze themakaart is de locatie gelegen in een Stalderingsgebied



Afbeelding 3: Uitsnede integrale kaart Verordening ruimte

Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Vr. Ten eerste zijn er algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van toepassing, die opgenomen zijn in hoofdstuk 2 van de Vr. Daarnaast moet getoetst worden aan de regels omtrent wonen in artikel 4. De regels omtrent staldering zijn enkel van toepassing voor veehouderijen, deze worden in deze toelichting niet nader toegelicht.

Algemene regels (hoofdstuk 2 Vr):

Hoofdstuk 2 van de Vr stelt algemene regels ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit (artikel 3). In deze regels wordt gesteld dat bijgedragen moet worden aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. De bevordering van de ruimtelijke kwaliteit wordt uitgesplitst in de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1 Vr) en de kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2 Vr).

Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit (art. 3.1 Vr):

In artikel 3.1 wordt gesteld dat bij ruimtelijke ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik wordt toegepast. Het doel hierbij is om bestaande bebouwing zo goed mogelijk te benutten. Het principe zorgvuldig ruimtegebruik bij ruimtelijke ontwikkelingen houdt in ieder geval in dat bij ruimtelijke ontwikkelingen gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwperceel en dat een uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.

Met de beoogde ontwikkeling wordt het feitelijk gebruik van de gronden als tuin positief bestemd. De gronden zijn al jarenlang niet meer voor een agrarische functie in gebruik. Met de wijziging van de bestemming naar Wonen vinden er veranderingen plaats.

Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient voorliggende toelichting een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen



van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, waterhuishouding, archeologische en cultuurhistorische waarden, ecologische waarden, aardkundige waarden en landschappelijke waarden. Daarnaast dient, gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, de omvang van de ruimtelijke ontwikkeling te passen in de omgeving. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van voorliggende toelichting.

Tevens dient binnen het plangebied een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor. Omdat de gronden bij een bestaande bestemming Wonen worden getrokken heeft de wijziging geen gevolgen op de verkeersafwikkeling. De woning is voorzien van een oprit aansluitend aan de Hazenstraat. De vergroting van de tuin heeft geen gevolgen voor de verkeersafwikkeling.

Kwaliteitsverbetering van het landschap (art. 3.2 Vr):

Een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied dient gepaard te gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Omdat de locatie binnen bestaand stedelijk gebied is gelegen is artikel 3.2 niet van toepassing.

Bestaand stedelijk gebied, (art 4)

Voor ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied dient te worden getoetst aan artikel 4. In dit artikel zijn regels opgenomen voor stedelijke ontwikkeling zoals woningbouw, bedrijventerreinen en detailhandel. De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied ziet op vergroting van de woonbestemming zodat de aanwezige tuin binnen deze bestemming is gelegen. Hiervoor zijn in de regels geen specifieke regels opgenomen.

Verdere toetsing aan het provinciaal beleid kan dan ook achterwege worden gelaten.

3.2 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is vervat in de gemeentelijke structuurvisie en het bestemmingsplan.

3.2.1 Structuurvisie Eersel 2011

Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Eersel heeft de gemeenteraad een structuurvisie vastgesteld. In deze visie wordt het toekomstbeeld van de gemeente Eersel gegeven op verschillende deelgebieden zoals kernen, bebouwingsconcentraties en het buitengebied.

De locatie aan de Hazenstraat is volgens de structuurvisie gelegen in het buitengebied binnen de bebouwingsconcentratie 'Stokkelen'. Hierbinnen zijn voornamelijk woon-bestemmingen aanwezig, zoals ook de locatie aan de Hazenstraat 6. In de gebiedsvisie voor de bebouwingsconcentraties, die onderdeel uitmaakt van de structuurvisie. Voor ontwikkelingen zoals onderhavig initiatief wordt geen specifiek beleid beschreven.

Omdat de gronden binnen het plangebied al jarenlang worden gebruikt als tuin, is er in onderhavige situatie sprake van het positief bestemmen van bestaand gebruik.

3.2.2 Bestemmingsplan

Zoals reeds in de inleiding van voorliggende toelichting beschreven is voor het plangebied het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' vigerend. Hier zijn de volgende aanduidingen opgenomen:

- Enkelbestemming 'Wonen'
- Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurlijke waarden'
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 3
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 4.2
- Gebiedsaanduiding: overige zone – struweelvogels

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de gronden met de bestemming "Agrarisch met waarden – Landschappelijke en natuurlijke waarden" te wijzigen naar de bestemming "Wonen" (artikel 49.1). Aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn voorwaarden verbonden, deze voorwaarden worden hieronder nader toegelicht.



49.1 Burgemeesters en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden', 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurlijke waarden', 'Bedrijf', 'Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf', 'Groen - Landschappelijke inpassing', 'Groen - Landschapselement', 'Horeca', 'Maatschappelijk' en 'Verkeer' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. agrarisch (her)gebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;

De gronden die worden gewijzigd zijn al jarenlang in gebruik als tuin behorende bij de woning. Er is geen sprake van agrarisch gebruik

b. er worden geen nieuwe woningen toegestaan;

De wijziging van bestemming vindt plaats aan de achterzijde van de woning. Er worden met de wijziging geen woningen toegevoegd.

c. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving;

In de directe omgeving zijn geen agrarische bedrijven gelegen. De aanwezige bebouwing bestaat uit burgerwoningen in het lint van de Hazenstraat. Met de wijziging van de bestemming worden geen agrarische bedrijven belemmerd in ontwikkeling

d. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 150 m² per woning, met dien verstande dat:

- 1. een bebouwde oppervlakte van bijbehorende bouwwerken kan worden toegestaan tot een totaal maximum van 200 m², mits wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 49.1 onder g. tot en met i.;*
- 2. indien sprake is van sloop van voormalige, legale bedrijfsgebouwen elders, een bebouwde oppervlakte van bijbehorende bouwwerken kan worden toegestaan tot een totaal maximum van 250 m² mits wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 49.1 onder g. tot en met i.;*
- 3. sloop van cultuurhistorisch waardevolle panden en monumentale panden niet is toegestaan;*

In de beoogde situatie is er geen sprake van sloop van bebouwing. Omdat wordt voldaan aan de voorwaarden onder g. tot en met i. mag de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken binnen de bestemming 'Wonen' aan de Hazenstraat 6 200 m² bedragen.

e. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;

Een bodemonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. De gronden worden niet bebouwd ten behoeve van een woonfunctie. Met de wijziging is er geen sprake van het verplaatsen van de woning. Omdat de gronden al jarenlang in gebruik zijn als tuin en hier nooit bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden wordt het uitvoeren van een bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht.

f. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de omschreven waarden;

Op de verbeelding is de nadere aanduiding 'struweelvogels' opgenomen. Daarnaast is in de bestemmingomschrijving opgenomen dat de gronden ook zijn bestemd voor behoud en bescherming van aardkundige, cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Deze waarden worden in het volgende hoofdstuk nader toegelicht. Uit deze toelichting blijkt dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van deze waarden.

g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving;

Zoals reeds onder c is beschreven zijn er geen agrarische bedrijven in de omgeving die door de beoogde wijziging worden belemmerd.

h. 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;

De wijziging van de bestemming naar 'Wonen' heeft geen gevolgen voor de gebruiksmogelijkheden voor aangrenzende percelen. De gronden zijn reeds in gebruik als tuin behorende bij de woning. De naastgelegen gronden zijn hobbymatig agrarisch in gebruik. Gelet op de ontsluiting van deze gronden is bedrijfsmatig gebruik van de gronden niet te verwachten.

i. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hiertoe kan de bestemming Artikel 12 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen;



In het kader van dit wijzigingsplan wordt een inpassingsplan opgesteld waarbij aan de achterzijde van de beoogde bestemming 'Wonen' een houtwal wordt aangelegd. Een nadere toelichting op de inpassing is opgenomen in het volgende hoofdstuk.

j. er dient te worden voldaan aan de voorwaarden van de Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen d.d. 24 augustus 2012 (Bijlage 2) of een vergelijkbaar door de gemeenteraad van Eersel vastgesteld document;

Deze voorwaarde is afkomstig uit de provinciale Verordening ruimte. Omdat onderhavige locatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied is volgens de Verordening ruimte artikel 3.2 Vr uitgezonderd van de verplichte kwaliteitsverbetering (zie ook paragraaf 3.1.2). Omdat deze voorwaarde is opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid wordt hier toch aan getoetst.

Ten opzichte van de feitelijke situatie vindt er geen wijziging van het gebruik plaats. De gronden zijn al jarenlang in gebruik als tuin behorende bij de woning.

In de afstemmingsnotitie is opgenomen dat voor het vergroten van een bestemming 'Wonen' tot 1.000 m² kan worden volstaan met een goede landschappelijke inpassing. In de beoogde situatie is er sprake van een vergroting van de bestemming wonen met 329 m² tot een totale oppervlakte van 1064 m². Dit betekent dat enkel voor 64 m² een berekening kwaliteitsverbetering moet worden gemaakt. Daarnaast wordt er aan de achterzijde een bestemming 'Groen – landschappelijke inpassing' opgenomen. In onderstaande tabel is een berekening van de benodigde kwaliteitsverbetering opgenomen.

Tabel 1: berekening kwaliteitsverbetering

	Oppervlakte (m²)	Waardestijging per m²	Inspanning kwaliteitsverbetering per m²	
Agrarisch naar wonen >1000 m ²	64	€ 55,-	€ 11,-	€ 704,00
Agrarisch naar Groen- inpassing	66	€ - 4,-	€ - 0,80	€ - 52,80
			Totaal benodigde kwaliteitsverbetering	€ 651,20

De benodigde investering in het landschap bedraagt in onderhavige situatie € 651,20. Deze investering zal worden gedaan door het aanplanten van de landschappelijke inpassing. Een nadere toelichting op de landschappelijke inpassing is opgenomen in het volgende hoofdstuk.

k. de regels van Artikel 24 Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

De regels voor de bestemming Wonen worden overgenomen in dit wijzigingsplan met dien verstande dat de oppervlakte aan bijgebouwen 200 m² bedraagt zoals opgenomen onder d.



4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. In dit hoofdstuk worden deze aspecten beschreven.

4.1 Waterhuishouding

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

- Beschrijving waterrelevant beleid;
- Bestaande waterhuishoudkundige situatie;
- Beoogde waterhuishoudkundige situatie.

4.1.1 Waterrelevant beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven middels de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Dit beleid is vertaald in de Structuurvisie 2010 en de Verordening ruimte Noord-Brabant. In de structuurvisie komen over het onderwerp water de volgende aspecten aan bod:

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;

Daarnaast zijn in de Verordening ruimte verschillende aanduidingen opgenomen met betrekking tot het aspect water. In de themakaart 'water' van de Verordening ruimte is ter plaatse van het plangebied of in de directe omgeving hiervan geen aanduiding opgenomen. Er zijn dan ook geen relevante provinciale beleidsregels van toepassing.

Waterschap de Dommel is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de omgeving van het plangebied. Het waterbeheerplan 'Waardevol Water' beschrijft de doelen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Nationaal Waterplan, het Provinciaal Milieu en Waterplan en het Stroomgebiedsbeheerplan. Meer dan voorheen wil het waterschap inspelen op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied.

Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in de volgende waterthema's.

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;



- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

Het waterschap staat voor een aantal complexe uitdagingen, die zij in veel gevallen niet alleen kan realiseren. Deze uitdagingen geven invulling aan de verbinding van water met de maatschappelijke ontwikkelingen. Daarom zet het waterschap sterk in op samenwerking. In het Waterbeheerplan nodigt het waterschap waterpartners, stakeholders, boeren, burgers en bedrijven nadrukkelijk uit om gezamenlijk te werken aan slimme, innovatieve oplossingen voor de complexe wateropgaven. Dit betekent onder meer dat het waterschap de bestaande samenwerking met al de partners in het gebied wil uitbouwen en 'grenzeloos' organiseren vanuit de kracht van ieders rol en verantwoordelijkheid.

4.1.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het huishoudelijk afvalwater geloosd op het gemeentelijk riool. Ook het hemelwater wat terecht komt op de daken van de woning en het bijgebouw wordt, vanuit het verleden, geloosd op het gemeentelijk riool.

Het hemelwater wat terecht komt op de aanwezige erfverharding vloeit onder afschot af naar gronden rondom de verharding (tuin).

4.1.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie

Met de beoogde ontwikkeling wordt de tuin behorende bij de woning vergroot. De lozingen zoals in de bestaande situatie beschreven blijven onveranderd aanwezig.

Met de ontwikkeling is er geen sprake van een grote toename van verharding. De gronden worden, zoals feitelijk, gebruikt als tuin. Het hemelwater wat terecht komt op eventuele bijgebouwen zal afstromen op de gronden rondom het bijgebouw. Hetzelfde geldt voor paden die eventueel worden aangelegd in de tuin.

4.2 Natuur

Voorafgaand aan de gewenste wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van de groene wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.

4.2.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

In de twintigste eeuw is veel Nederlandse natuur verdwenen. De overgebleven gebieden zijn vaak klein en liggen veelal ver uit elkaar. Hierdoor hebben bepaalde organismen moeite om gebieden te bereiken en zich er te handhaven, waardoor de diversiteit van planten, dieren en micro-organismen (de biodiversiteit) ook sterk achteruit gaat. Om de biodiversiteit te behouden en te versterken is het Natuurnetwerk Nederland opgericht.

De Natuurnetwerk Nederland is een netwerk van natuurgebieden en verbindingzones. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor veel planten en dieren. In het NNN liggen:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Het Rijk heeft het algemene NNN-beleid in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd. Op grond van artikel 2.10.2 van het Barro moeten provincies bij provinciale verordening de NNN-gebieden aanwijzen en nauwkeurig begrenzen. Op grond van artikel 2.10.3 Barro moeten zij ook de wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden vastleggen. Daarnaast wijzen de provincies de natuurdoelen in de NNN aan. Elk NNN-gebied heeft een zogenaamd natuurdoel. Een



natuurdoel beschrijft een bepaalde natuurkwaliteit en wordt gebruikt als een toetsbare doelstelling voor een natuurgebied.

Natuur Netwerk Brabant (NNB)

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijke voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNB. De provincie Noord-Brabant heeft in zijn Verordening de gebieden opgenomen als Natuur Netwerk Brabant. Men wil in 2027 alle gaten in het netwerk hebben gedicht met nieuwe natuur. Ongeveer 90% van het Natuur Netwerk Brabant wordt gevormd door bestaande natuurgebieden. Tussen deze gebieden is men voornemens om verbindingen te leggen in de vorm van Ecologische verbindingzones. Door deze verbindingen tussen natuurgebieden kunnen dieren van het ene gebied naar het andere forageren.

De begrenzing van het NNB is opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant en het Natuurbeheerplan. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen gebieden gelegen die zijn aangewezen als Natuur Netwerk Brabant.



Afbeelding 4: Uitsnede themakaart 'Natuur en Landschap' Vr (plangebied aangeduid met blauwe pijl)

4.2.2 Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming vervangt sinds 1 januari 2017 drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is driedelig:

1. bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
2. decentralisatie van verantwoordelijkheden;
3. vereenvoudiging van regels.

In deze paragraaf wordt getoetst of de ontwikkeling invloed heeft op de beschermde gebieden en soorten die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk gelegen bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland is reeds beschermd in het Barro en provinciale verordening.

In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn Kempenland-West, Kampina en Oisterwijkse Vennen en Leenderbos, Groote Heide en De Plateaux. De provincie Noord-Brabant heeft geen bijzondere provinciale natuurgebieden vastgesteld.

Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten



beperken en eisen dat een vergunning i.h.k.v. Wet Natuurbescherming (Wnb) wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft Leenderbos, Groote Heide en De Plateaux welke is gelegen op een afstand van circa 1,5 kilometer. Gelet op het voorgenomen initiatief en de grote afstand tot het Natura2000-gebied kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling geen negatief effect veroorzaakt op het gebied. De wijziging heeft enkel betrekking op het vergroten van de bestemming 'Wonen' ten behoeve van vergroten van de tuin behorende bij de woning.

Bescherming van soorten

De soortenbeschermende werking is rechtstreeks opgenomen in de Wnb. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Hieronder zijn de drie beschermingsregimes weergegeven:

1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn; Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoelt in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn; Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
3. Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage onderdeel A en B van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren.

In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Bij het beoordelen van de in het plangebied voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- Zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- Zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- Hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

Gelet op de aard van het initiatief aan de Hazenstraat 6, kan worden geconcludeerd dat het initiatief geen negatief effect heeft op de flora en fauna. De gronden zijn reeds in gebruik als tuin waardoor er feitelijk geen wijzigingen plaatsvinden. Daarnaast wordt er met het initiatief ook een houtwal aangelegd wat juist een positief effect heeft op de fauna doordat nieuwe nest- en schuilgelegenheden worden gecreëerd. Geconcludeerd kan worden dat er geen ontheffing noodzakelijk is in het kader van de Wet natuurbescherming.

In het vigerende bestemmingsplan is ter plaatse van de gronden ook de aanduiding struweelvogels opgenomen. Zoals reeds hierboven is vermeld is geen negatief effect te verwachten voor de bescherming van de struweelvogels in en rondom het plangebied.

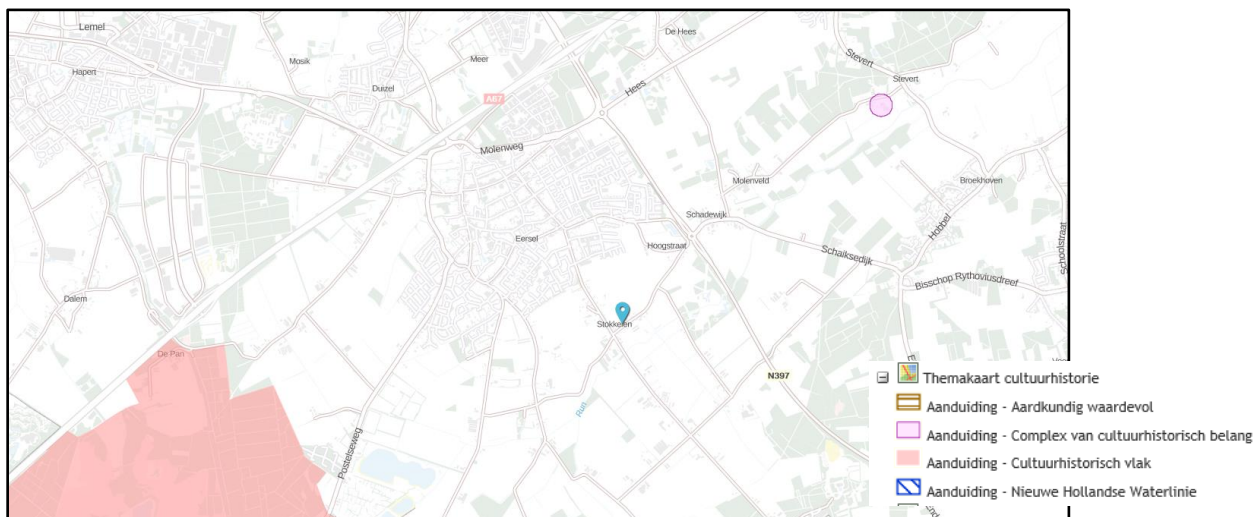
4.3 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

Voorafgaand aan de realisatie van de beoogde bedrijfsopzet dient onderzocht te worden of er sprake is van aantasting van archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden.



4.3.1 Cultuurhistorie en aardkunde

Uit de cultuurhistoriekaart van de provinciale Verordening ruimte Noord-Brabant blijkt dat het plangebied niet gelegen is in een cultuurhistorisch vlak of een aardkundig waardevol gebied. Daarnaast kent de locatie geen complexen van cultuurhistorisch belang. Hierdoor zal bij uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan cultuurhistorische waarden of aardkundig waardevol gebied.



Afbeelding 5: uitsnede kaart Vr (blauwe pijl is plangebied)

4.3.2 Archeologie

De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan omgevingsvergunning voor de activiteiten bouw, aanleggen e.d. In het huidige bestemmingsplan zijn dubbelbestemmingen opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden.

Zoals eerder is aangegeven zijn binnen het plangebied de volgende dubbelbestemmingen aanwezig:

- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 3
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 4.2

Binnen de dubbelbestemming Waarde – archeologie 3 geldt een onderzoekspllicht bij nieuwe bouwwerken met een omvang van meer dan 250 m² en dieper dan 30 cm-mv. Bij Waarde – Archeologie 4.2 is deze oppervlakte vergroot naar 500m² en de diepte naar 50 cm-mv.

Met de wijziging van het bestemmingsplan worden de bouwmogelijkheden binnen de woonbestemming niet vergroot. Ter plaatse van de uitbreiding kunnen geen bouwwerken worden gerealiseerd die groter zijn dan 250 m² waardoor kan worden aangenomen dat de archeologische waarden voldoende blijven beschermd.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

De handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009) is een publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en dient als hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- Aan bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

De VNG-publicatie is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet in te vullen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. De handreiking geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten en bijbehorende richtafstanden van een scala aan bedrijfsactiviteiten.

Met de beoogde ontwikkeling is er geen sprake van het toevoegen of verplaatsen van een woning. De richtafstanden worden altijd gemeten tussen bedrijven en de woningen. Het vergroten van de tuin behorende bij de woning levert derhalve geen beperkingen van bedrijven in de omgeving. Het dichtstbijzijnde bedrijf is gelegen op meer dan 100 meter vanaf het plangebied. De directe omgeving van het plangebied bestaat enkele uit woonbestemmingen waardoor kan worden geconcludeerd dat er geen nadelige invloeden zijn voor bedrijven in de omgeving als gevolg van de beoogde wijziging.

4.5 Geluid

De Wet geluidhinder is sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet zorgt voor de bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van zonering en geluidsnormen.

De locatie aan de Hazenstraat 6 is gelegen binnen een 30-km-zone. De beoogde uitbreiding vindt plaats aan de achterzijde van het perceel waar geen gevoelige object wordt gerealiseerd. De verandering van de bestemming heeft geen gevolgen voor geluidsuitstraling of geluidsgevoelige objecten.

4.6 Luchtkwaliteit

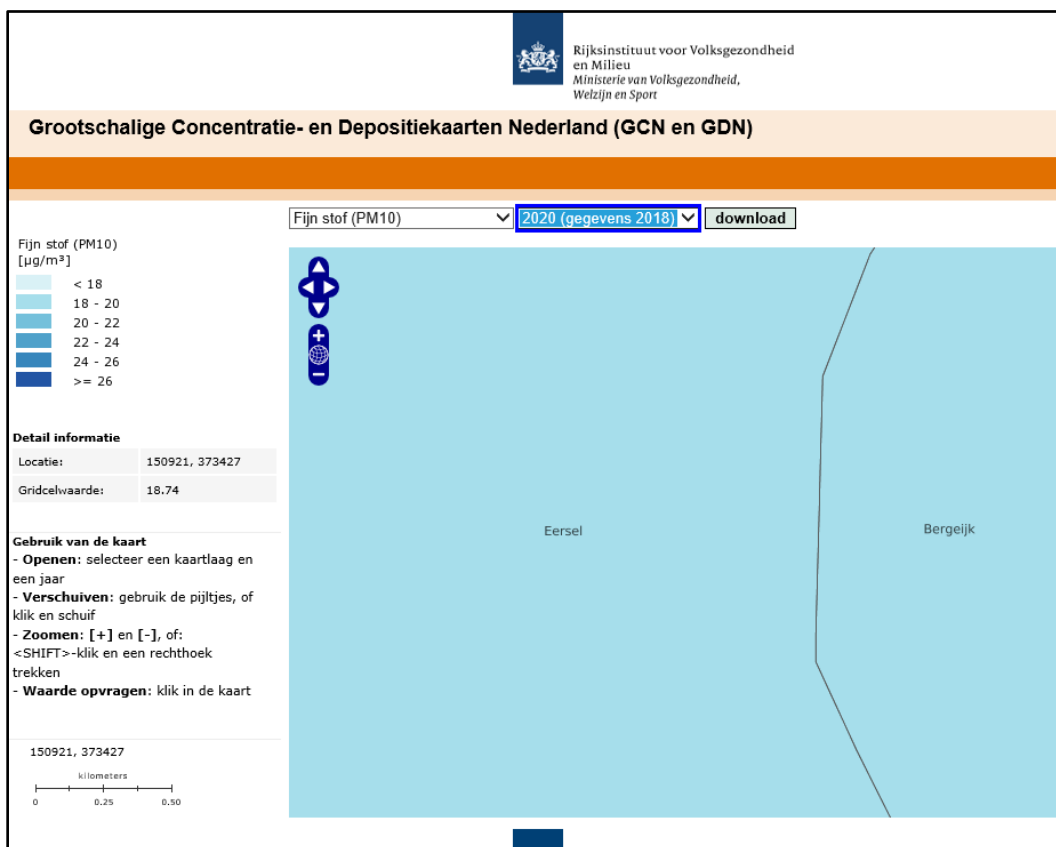
In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn geïmplementeerd op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn in bijlage 2 bij de Wm bepaalde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Deze milieukwaliteitseisen betreffen grenswaarden van concentraties voor zwaveldioxide, stikstofoxiden (NO_x als NO_2) zwevende deeltjes (PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$), lood, koolmonoxide en benzeen.

In een plan is het verplicht om te onderzoeken of de wijziging gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit en of ter plaatse wordt voldaan aan de luchtkwaliteitsnormen. Binnen woongebieden en in buitengebied zijn alleen overschrijdingen van concentratie zwevende deeltjes (PM_{10}) en stikstofoxiden mogelijk. Andere stoffen worden uitgestoten door zware industriecomplexen waardoor overschrijding van deze normen niet is te verwachten.

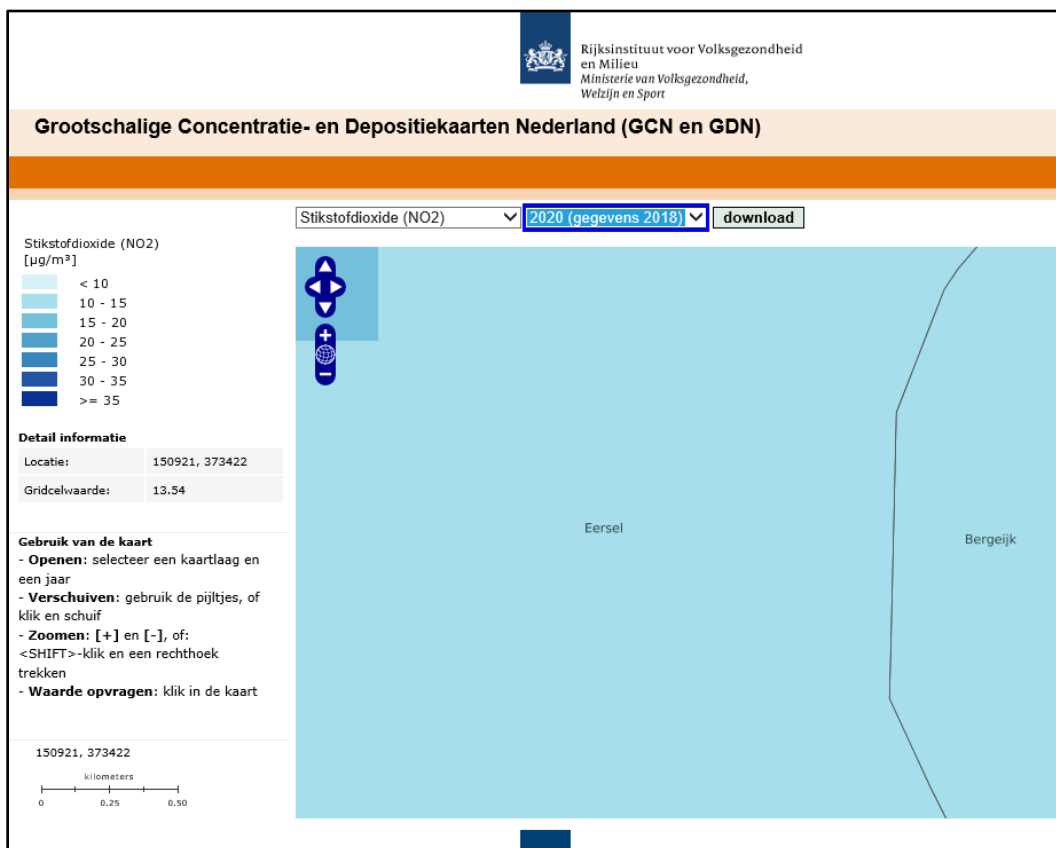
Jaarlijks worden er door het RIVM concentratiekaarten beschikbaar gesteld die een beeld geven van de concentratie van zwevende deeltjes en stikstofoxiden. Op onderstaande afbeeldingen zijn de achtergrondconcentraties van deze stoffen weergegeven. Ter plaatse van het plangebied bedraagt de concentratie zwevende deeltjes (PM_{10}) $18,74 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en concentratie stikstofoxiden $13,54 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (voor beide is de norm $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$). Er wordt ruimschoots voldaan aan de Europese normen voor luchtkwaliteit.

De beoogde wijziging heeft geen toename van de concentratie aan luchtkwaliteit tot gevolg omdat er geen activiteiten plaatsvinden die zorgen voor een emissie van deze stoffen.





Afbeelding 6: Achtergrondconcentratie zwevende deeltjes (PM10)



Afbeelding 7: Achtergrondconcentratie stikstofoxiden

4.7 Landschappelijke inpassing

In het kader van dit wijzigingsplan dient het perceel te worden voorzien van een goede landschappelijke inpassing (zie voorwaarden wijzigingsbevoegdheid). Zoals in de inleiding is vermeld worden de gronden al jarenlang als tuin behorende bij de woning gebruikt. Met dit plan wordt de tuin binnen de woonbestemming gebracht. Om een duidelijk scheiding aan te brengen tussen de tuin en achterliggende gronden zal op de grens een hakhoutsingel worden aangeplant zoals is weergegeven op onderstaande afbeelding. Deze tekening is op schaal als bijlage bij deze toelichting gevoegd.



Afbeelding 8: inpassingsschets landschappelijke inpassing

Een hakhoutsingel zal iedere 5-7 jaar worden teruggesnoeid waarna deze weer uitgroeien tot een dichte singel. De landschappelijk inpassing zal worden verankerd in de regels bij dit wijzigingsplan.

4.8 Bodemkwaliteit

Bij wijziging van de bestemming dient ook aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie. In onderhavige situatie is planologisch gezien sprake van wijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen'. Feitelijk zijn deze gronden al decennia lang in gebruik als tuin behorende bij de woning en dit zal met deze wijziging niet veranderen.

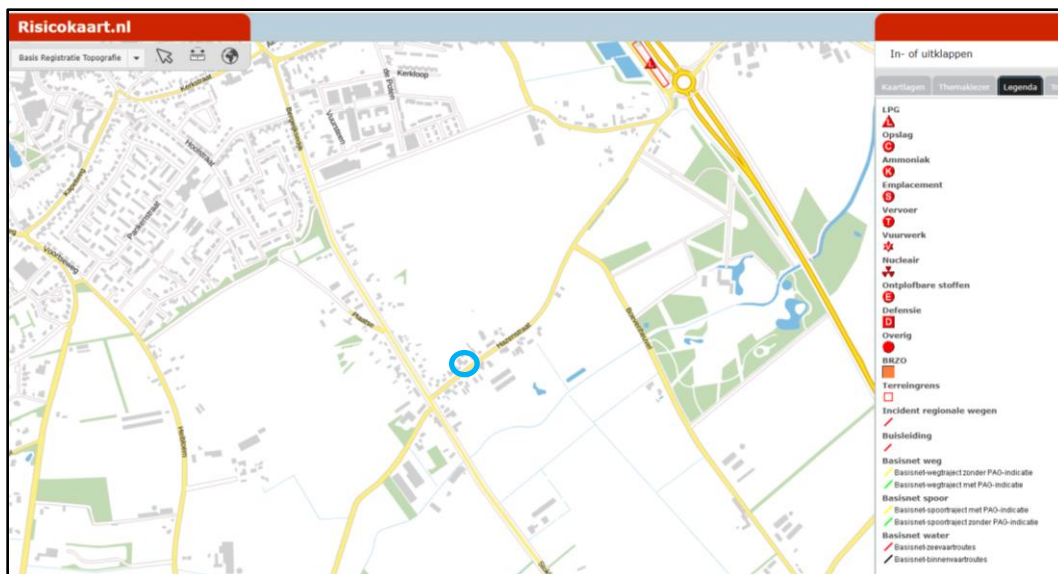
Gelet op het feit dat de gronden al jarenlang in gebruik zijn is aannemelijk dat de bodem geschikt is voor het gebruik van de gronden als tuin behorende bij de woning. Ruimtelijk gezien is het nooit mogelijk om ter plaatse van de uitbreiding een woning te bouwen.

Ten aanzien van het aspect bodem zijn er derhalve geen bezwaren voor de gewenste ontwikkeling.

4.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of binnen een risicogebied van een transportroute.

De risicovolle bedrijven, transportverbindingen en buisleidingen zijn weergegeven op de landelijke risicokaart. Onderstaande afbeelding is uitsnede van deze risicokaart.



Afbeelding 9: uitsnede risicokaart (locatie omcirkeld)

Volgens de risicokaart zijn er in de directe omgeving geen bedrijven, buisleidingen of transportroutes gelegen die invloed hebben op de externe veiligheid. Het dichtstbijzijnde bedrijf is het tankstation aan de Schadowijsstraat in verband met de aanwezigheid van een LPG-installatie.

De wijziging van het bestemmingsplan heeft daarnaast ook geen invloed op gevolgen voor externe veiligheid. Met de wijziging wordt er geen nieuwe woning toegevoegd, enkel de tuin behorende bij de woning wordt vergroot.

4.10 Verkeer en parkeren

Bij ieder plan moet worden aangetoond wat de gevolgen zijn van ontwikkeling op het verkeer en parkeergelegenheid. Onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op het vergroten van de bestemming 'Wonen'. Dit heeft geen gevolgen op de verkeersaantrekkende werking van de woning of het aantal benodigde parkeerplaatsen behorende bij de woning.

5. Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling van dit wijzigingsplan.

5.1 Juridische achtergrond

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan (ook: wijzigingsplan) in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de toepassing van afwijkmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

Bij bestemmingsplannen gaat het om de belangen van burgers en bedrijven. Zij dienen zich snel en op eenvoudige wijze een juist beeld te kunnen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meerdere locatie(s). Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Hierbij kan gedacht worden aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling en het monitoren van beleid.

De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels. Voor wijzigingsplannen, zoals voorliggend plan, is het verplicht de regels van de SVBP te volgen.

5.2 Toelichting verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. Met dit wijzigingsplan wordt de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurlijke waarden' gewijzigd naar de bestemmingen 'Wonen' (ter plaatse van de tuin) en 'Groen - landschappelijke inpassing (ter plaatse van de inpassing).

Op de verbeelding zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen:

- Enkelbestemming 'Wonen'
- Enkelbestemming 'Groen - Landschappelijke inpassing'
- Dubbelbestemming: Waarde - Archeologie 3
- Dubbelbestemming: Waarde - Archeologie 4.2

Voor de benaming van de bestemmingen en aanduidingen is aangesloten bij het moederplan bestemmingsplan 'Buitengebied 2017'. Voor het overige wordt aangesloten bij het SVBP.

5.3 Toelichting regels

De regels behorende bij voorliggend wijzigingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels.

Aangezien de regels van het vigerende bestemmingsplan ongewijzigd blijven gelden voor het plangebied, wordt in de regels behorend bij voorliggend wijzigingsplan slechts verwezen naar de van toepassing zijnde artikelen uit het moederplan.

Enkel de oppervlakte aan bijgebouwen zal met dit wijzigingsplan worden vergroot tot 200 m² zoals is opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid.



6. Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Hazenstraat 6 betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Dit kan worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarbij de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader is de gelegenheid tot inspraak geboden (in de vorm van publicatie van het ontwerpbestemmingsplan). Ook heeft vooroverleg plaatsgevonden met de daartoe aangewezen instanties.

6.2.1 Vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is overleg gevoerd over het voorontwerp bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners, Waterschap de Dommel en provincie Noord-Brabant.

6.2.2 Zienswijzen en beroep

De vaststellingsprocedure van het wijzigingsplan vindt plaats volgens artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. Het wijzigingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. De eventueel ingebrachte zienswijzen worden behandeld in de zienswijzennota. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan is één zienswijze ingediend. De beantwoording van deze zienswijze is opgenomen in de 'nota van zienswijze' die in de bijlage bij deze toelichting is opgenomen.

Na vaststelling wordt het wijzigingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan er beroep worden ingesteld tegen de eventueel gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.



7. Bijlagen

Bijlage 1: landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 2: Nota van zienswijze





www.ontwerp-planologie.nl