

GEMEENTE EERSEL

Wijzigingsplan Dorpshart Knegsel deelgebied A1

Toelichting

1.	INLEIDING.....	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Plangebied	4
1.3.	Doel	5
1.4.	Geldend bestemmingsplan.....	5
1.5.	Leeswijzer	5
2.	BESTAANDE SITUATIE	7
2.1.	Ruimtelijke & functionele structuur	7
3.	BELEIDSKADER.....	10
3.1.	Nationaal beleid.....	10
3.2.	Provinciaal beleid	11
3.3.	Gemeentelijk beleid.....	13
4.	MILIEUHYGIËNISCHE & PLANOLOGISCHE ASPECTEN ..	22
4.1.	Water	22
4.2.	Natuur.....	25
4.3.	Cultuurhistorie	27
4.4.	Bedrijfshinder	29
4.5.	Geluid	32
4.6.	Luchtkwaliteit	33
4.7.	Bodemkwaliteit	35
4.8.	Externe veiligheid	37
4.9.	Technische infrastructuur	38
4.10.	Overige zoneringen	38
4.11.	Energie & duurzaamheid	39
4.12.	Totaalbeeld aspecten	42
5.	PLANBESCHRIJVING	43
5.1.	Voorgeschiedenis Dorpshart Knegsel.....	43
5.2.	Programma Dorpshart Knegsel.....	44
5.3.	Stedenbouwkundig plan deelgebied A1.....	44
5.4.	Parkeren.....	45
6.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	47
6.1.	Inleiding	47
6.2.	Algemene toelichting verbeelding	47
6.3.	Algemene toelichting regels	47

6.4.	Toelichting bestemmingen	49
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	52
8.	OVERLEG & INSPRAAK.....	53
8.1.	Overleg	53
8.2.	Inspraak.....	53

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

De gemeente Eersel wil het dorpshart van Knegsel en de leefbaarheid van de hele kern een impuls geven door de nieuwbouw van een multifunctionele accommodatie (MFA) inclusief brede school en woningen. Dit alles met behoud van het dorpse karakter.

Het woningbouwprogramma bestaat uit een variatie van starters-, doorstroom- en seniorenwoningen. Het programma geeft senioren de mogelijkheid om in de pastorietaan in een beschermde omgeving te wonen in de nabijheid van (lichte) zorg- en welzijnsvoorzieningen. Met een brede school kunnen de voorzieningen voor 0-12 jarigen worden behouden.

Om de voornoemde ontwikkelingen mogelijk te maken, zullen het bestaande gemeenschapshuis De Leenhoef (met daarin de peuterspeelzaal), basisschool Meester Gijbels en de tennisvelden in de kern worden gesloopt/gesaneerd. Ter compensatie van het saneren van de tennisvelden zal op sportpark De Breemakker een nieuwe tennisaccommodatie gerealiseerd worden, die vanuit het dorp veilig te bereiken is.

De plannen voor het dorpshart zijn opgedeeld in verschillende deelgebieden:

- Deelgebied A1: de locatie van de voormalige tennisvelden;
- Deelgebied A2: de locatie van het te verplaatsen gemeenschapshuis;
- Deelgebied B: Het westelijk deel van de pastorietaan;
- Deelgebied C: Het terrein rondom de sporthal en de locatie van de te slopen school.

Deelgebied A

Door de sloop van het gemeenschapshuis en de verplaatsing van deze functie naar de nieuwe MFA en de verplaatsing van de tennisvelden inclusief de bijbehorende bebouwing, ontstaat er op deze vrijkomende locatie ruimte voor woningbouw. In deelgebied A1 (zuidelijk deel) zullen maximaal 10 starterswoningen en een vrije kavel worden gerealiseerd. In deelgebied A2 (noordelijk deel) is, na sloop van het gemeenschapshuis, de realisatie voorzien van maximaal 10 woningen, waarvan 7 geschakeld en 3 vrijstaand.

Deelgebied B

In de pastorietaan komt er, door aankoop van grond in het meest westelijke deel, ruimte vrij voor woningbouw. Het gaat hier om maximaal 9 woningen, waarvan minimaal een deel expliciet voor senioren is bedoeld; voornamelijk patiowoningen.

Deelgebied C

Belangrijkste onderdeel van deelgebied C is de realisatie van een MFA met daarin onder meer gehuisvest de basisschool, het nieuwe gemeenschapshuis, een peuterspeelzaal (0-4 jarigen), een buitenschoolse opvang en sportzaal De Ladder (welke uitgebreid wordt om geschikt te worden voor het spelen van wedstrijden op regionaal niveau). Tevens vindt er woningbouw plaats in de vorm van maximaal 6 appartementen in de nabijheid van de MFA (hoek Steenselseweg/ Lindelaan).

Onderhavig wijzigingsplan ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening (Wro) gaat in op de ontwikkeling van het dorpshart als geheel, maar blijft voor wat betreft realiseringsmogelijkheden beperkt tot deelgebied A1. Het plan maakt de realisatie van 10 starterswoningen en een vrije kavel op de locatie van de voormalige tennisvelden mogelijk door gebruik te maken van een deel van wijzigingsbevoegdheid 5 uit het geldende bestemmingsplan.

1.2. Plangebied

Het plangebied is gelegen op de locatie van de voormalige tennisvelden aan de oostzijde van Den Heuvel in het hart van Knegsel. Ten noorden van het plangebied is het te verplaatsen gemeenschapshuis De Leenhoef aan Het Groen gelegen met daarnaast een horecagelegenheid. Ten oosten en ten zuiden van het plangebied zijn woningen gelegen.



Globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

Bron: <http://maps.google.nl>

1.3. Doel

Het doel van het wijzigingsplan is te voorzien in een adequate juridische/planologische regeling voor de ontwikkeling van woningbouw in het centrum van Knegsel.

1.4. Geldend bestemmingsplan

In het plangebied geldt het bestemmingsplan Kom Knegsel dat op 31 maart 2011 is vastgesteld door de gemeenteraad.

Voor het plangebied is een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen. Het betreft het gebied met de aanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied 5' waarbinnen Burgemeester en wethouders het bestemmingsplan kunnen wijzigen ten behoeve van de nieuwbouw van maximaal 21 woningen met de daarbij behorende groen- en verkeersvoorzieningen. Hiervoor gelden de volgende bepalingen:

1. De ontwikkeling mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
2. Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen;
3. De woningbouw dient te passen binnen het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid;
4. De ontwikkeling dient inpasbaar te zijn vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt;
5. Er dient rekening te worden gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding (waterkwaliteit en -kwantiteit);
6. Er dient te worden aangetoond dat geen archeologische belemmeringen aanwezig zijn, dan wel dat bescherming van de aanwezige archeologische waarden voldoende is gewaarborgd;
7. De economische haalbaarheid dient te zijn gegarandeerd;
8. De bouwhoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 10 m.

De voorgenomen bouw van 11 woningen in het plangebied (deelgebied A1) past binnen de voorwaarden uit deze wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wro. Overigens zal slechts een deel van deze wijzigingsbevoegdheid ingevuld worden. Het resterende deel van de wijzigingsbevoegdheid wordt ingevuld na verhuizing van gemeenschapshuis de Leenhoef.

1.5. Leeswijzer

In deze toelichting behorende bij het bestemmingsplan worden achtereenvolgens de volgende aspecten behandeld:

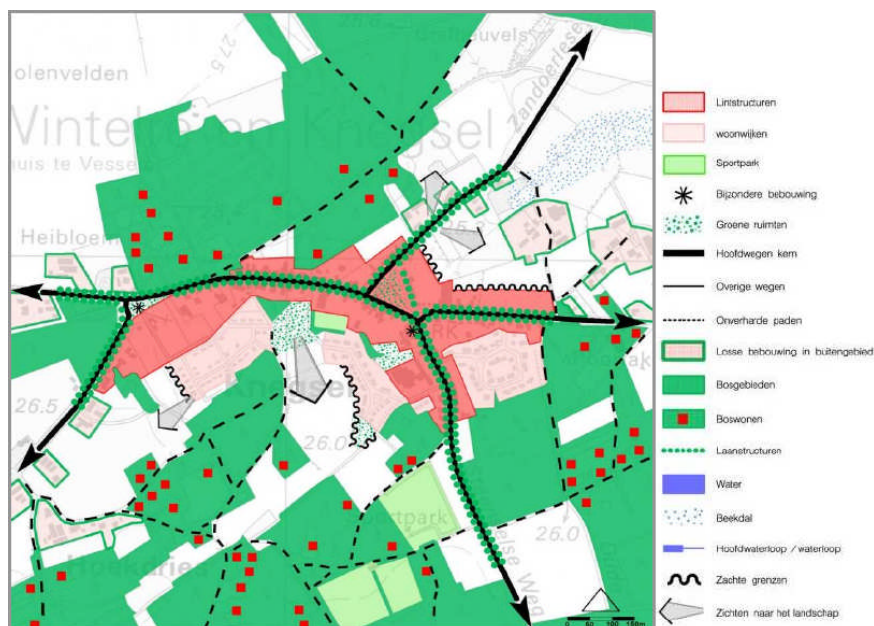
- Hoofdstuk 2: de bestaande situatie wat betreft de ruimtelijke en functionele structuur;
- Hoofdstuk 3: het beleidskader van de verschillende overheidslagen;
- Hoofdstuk 4: de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten als water, natuur, cultuurhistorie, bedrijfshinder, geluid, luchtkwaliteit, bodem, externe veiligheid en technische infrastructuur;

- Hoofdstuk 5: de uitgangspunten die aan het plan ten grondslag liggen, de nieuwe invulling van het plangebied en het programma dat gerealiseerd gaat worden;
- Hoofdstuk 6: de juridische planbeschrijving;
- Hoofdstuk 7: de economische uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 8: de resultaten uit overleg en inspraak.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1. Ruimtelijke & functionele structuur

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 Zandoerleseweg en Steenselseweg is een relatief grote centrale ruimte aanwezig.



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, Zandoerleseweg 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, direct ten noorden van het plangebied, het (te slopen) gemeenschapshuis en een horecagelegenheden.



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. Dit geldt ook voor de weg langs het plangebied 'Den Heuvel', die samen met de Kerkbeemd en de Lindelaan de verbinding vormen tussen Het Groen en de Steenselseweg. De bebouwing rondom het plangebied bestaat vrijwel volledig uit laagbouw.

Aan de zuidwestzijde van het plangebied is ter hoogte van de gestapelde woningen Den Heuvel 38 en 40 een grasveld aanwezig.



In het deel van het plangebied direct ten noorden daarvan bevinden zich de tennisvelden.



Ten westen van het plangebied is een groot grasveld gelegen dat ondermeer in gebruik is als trapveld.



3. BELEIDSKADER

3.1. Nationaal beleid

Nota ruimte

In de Nota Ruimte heeft het Ministerie van VROM 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.

3.2. Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

De Structuurvisie Noord-Brabant (SVRO) is op 1 oktober 2010 vastgesteld en op 1 januari 2011 in werking getreden. 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.

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 dichtslippen 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 (zie onderstaande uitsnede) is de kern Kneegsel aangeduid als 'kern in het landelijk gebied'. Ten noordoosten van Kneegsel is een gebied aangeduid als 'zoekgebied verstedelijking'. Het plangebied is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied.

Legenda	
Groenblauwe structuur	Kerngebied groenblauw
	Groenblauwe mantel
	Waterbergingsgebied
Landelijk gebied	Gemengd landelijk gebied
	Accentgebied agrarische ontwikkeling
Stedelijke structuur	Stedelijk concentratiegebied
	Hoogstedelijke zone
	bestaand
	Stedelijk knooppunt
	Goederenknooppunt
	Zoekgebied verstedelijking
	Kernen in het landelijk gebied
	Agrofood-cluster West-Brabant
	Logistiek Park Moerdijk
	Regionaal bedrijventerrein



Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

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 Noord-Brabant opgesteld.

De Verordening ruimte Noord-Brabant is opgedeeld in een tweetal fasen. De 1^e fase regelt een beperkt aantal onderwerpen. De bepalingen voor deze onderwerpen zijn gebaseerd op het bestaande beleid dat voorheen opgenomen was in de Interimstructuurvisie en de Paraplunota. De

verordening bevat instructieregels die van belang zijn voor gemeenten bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. De 1e fase is op 23 april 2010 vastgesteld en op 1 juni 2010 in werking getreden. In de 2e fase volgen onderwerpen waar nieuw beleid voor is ontwikkeld. Dit zijn onderwerpen waarvan de uitwerking is gekoppeld aan de totstandkoming van de structuurvisie. Deze 2^e fase is op 17 december 2010 vastgesteld en op 1 maart 2011 in werking getreden. De Verordening ruimte wordt in zijn geheel aangeduid als 'Verordening ruimte Noord-Brabant 2011'.

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 fase 1 van de Verordening Ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.



Het plangebied in het centrum van Knegsel is op de kaarten behorende bij de Verordening ruimte aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. 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).

3.3. Gemeentelijk beleid

StructuurvisiePlus Eersel

De StructuurvisiePlus (SV+) is een gemeentelijke beleidsnota waarin het gemeentebestuur haar integrale visie heeft weergegeven voor de meest wenselijke ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente (vastgesteld d.d. 18 december 2002). 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 beiden 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 voor handen voor de ontwikkeling van Ruimte-voor-Ruimte-locaties voor extra woningbouw op grotere kavels;
- Veel zorg voor water.

Volkshuisvestingsbeleid

Het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid borduurt voort op het rijksbeleid en het provinciaal ruimtelijk beleid. In de Nota Ruimte, de Structuurvisie en de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 zijn de kaders voor woningbouw geformuleerd.

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. Onderhavige ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied zodat sprake is van inbreiding.

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, voornamelijk 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 5 kleine kernen onderzocht. Bij deze plannen worden niet alleen woningen, maar ook andere voorzieningen betrokken.

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. In het 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 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, etcetera), 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, locale instellingen en gemeente samen knelpunten oplossen. In 2005 is dit leefbaarheidsonderzoek herhaald. Voor verdere informatie over de resultaten wordt verwezen naar dit onderzoek op www.eersel.nl.

Verkeersveiligheidsplan (VVP)

Het verkeersbeleid van de gemeente Eersel is vastgelegd in het Verkeersveiligheidsplan gemeente Eersel (1999). Deze nota kent 2 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 openbaarvervoersvoorzieningen. Bovendien wil de gemeente het (brom)-fietsgebruik stimuleren. Daarvoor is een net van goede, veilige en rechtstreekse fietsroutes belangrijk.

Verkeersveiligheid

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). 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.

Eind 2005 is het Verkeersveiligheidsplan geactualiseerd. De belangrijkste wijziging ten opzichte van het oude plan betreft de wegcategorisering. Voor alle wegen buiten de bebouwde kom zal een regime gaan gelden van 60 km per uur en deze zullen ingericht worden conform het

Duurzaam Veilig principe. Een groot deel van de wegen is al als zodanig ingericht.

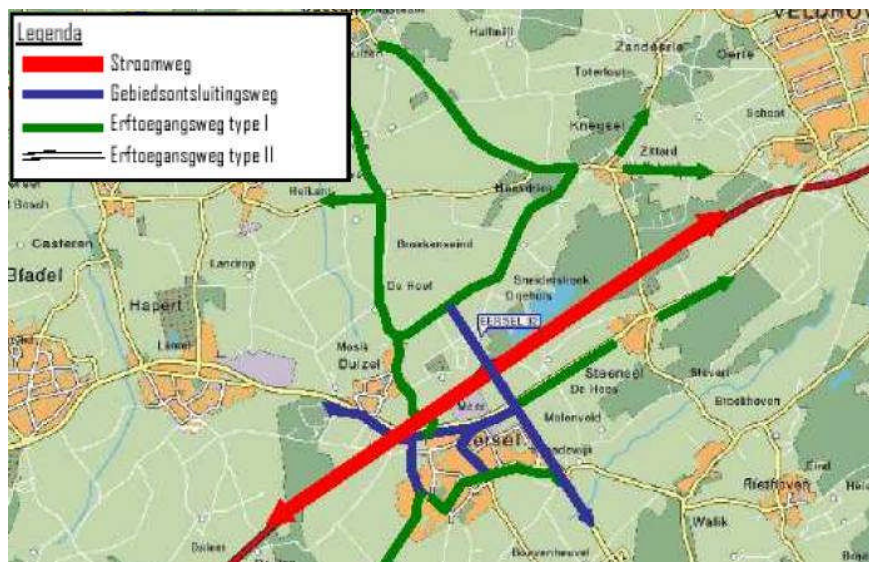
Verkeersmaatregelen moeten gericht zijn op het huidige verkeer en dienen duidelijk en uniform te zijn.

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. 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.



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 6 dorpen. Dit klimaat en karakter dient 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.

Speelruimtebeleid

De gemeenteraad heeft in 2007 een beleidsnota Speelruimtebeleid vastgesteld. Hierin is onder andere vastgelegd dat bij het ontwerpen en onderhouden van openbaar groen, openbaar water, wegen en pleinen in woongebieden rekening gehouden moet worden met een mogelijkheid om er (veilig) te kunnen spelen. De belangrijkste uitgangspunten 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';
- voor gebieden met woonfunctie bieden de regels in het bestemmingsplan de mogelijkheid om speelplekken te realiseren.

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 Structuurvisie ruimtelijke ordening) en het Integraal Hydrologisch Streefbeeld zijn voor Eersel 3 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.

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.

Welstandsnota

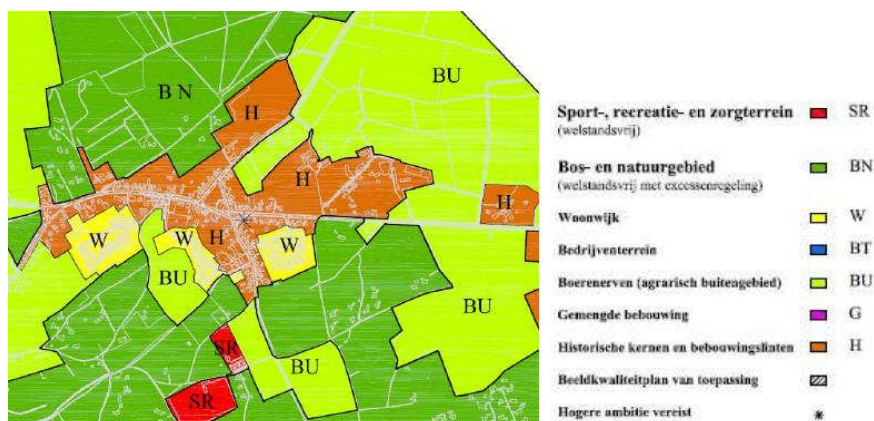
In het bestemmingsplan worden de functie en het gebruik van de gronden en de maatvoering van de bebouwing geregeld. Het bestemmingsplan vormt daarmee de basis voor de stedenbouwkundige opzet van het dorp. De architectonische verschijning wordt gewaarborgd door middel van de gemeentelijke welstandsnota, 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.



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 detailspecten (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. Het plangebied zal deel gaan uitmaken van het deelgebied 'Woonwijk' met een licht welstandsregime.

4. MILIEUHYGIËNISCHE & PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1. Water

SRE Milieudienst heeft in het kader van de actualisatie van het bestemmingsplan voor de 'Kom Knegsel' een watertoets opgesteld (Watertoets Komplannen Eersel, Duizel, Knegsel en Wintelre, juli 2009).

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. De onderstaande waterparagraaf is een samenvatting van de opgestelde watertoets; in de beschrijving is uitgegaan van twee situaties: de huidige situatie en de situatie na gebruik van de wijzigingsbevoegdheden.

Huidige situatie

In vergelijking tot de kernen Duizel en Wintelre is binnen de kern Knegsel relatief weinig oppervlaktewater aanwezig. In de directe nabijheid zijn wel enkele gebieden aanwezig die zijn aangewezen als Groene Hoofdstructuur. Het betreft hier het bosgebied "De Molenvelden" ten noorden van de kern, 'Het Oeyenbos" ten zuiden en de "Knegselse Heide" ten noordoosten. Natte natuurplekjes 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 (26,0 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

CSO Adviesbureau heeft een watertoets (nr. 09J096.R03, d.d. 26 juli 2011) uitgevoerd voor de drie plannen die samen het dorpshart Knegsel vormen.

Binnen het bestemmingsplan "Dorpshart Knegsel" zijn verschillende deelgebieden te onderscheiden, waar planontwikkeling zal plaatsvinden:

- deelgebied A1 is in gebruik door de tennisvereniging, middels tennisvelden en een clubhuis;
- deelgebied A2 betreft het gemeenschapshuis;
- deelgebied B betreft een deel van de pastorietaan;
- deelgebied C betreft een school, met parkeerplaats en schoolplein en het terrein rondom de sporthal.

De oppervlakte van de deelgebieden bedraagt globaal:

- deelgebied A: 6.650 m²;
- deelgebied B: 6.350 m²;
- deelgebied C: 8.025 m².

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 gladheidsbestrijding.

Ten opzichte van de huidige situatie neemt het verhard oppervlak voor deelgebied A af met circa 1.565 m², voor deelgebied B toe met circa 2.890 m² en voor deelgebied C toe met circa 1.950 m².

Ten behoeve van nieuwbouwwijk De Poelenloop, een uitbreiding met circa 34 woningen aan de noordzijde van de kern Knegsel, wordt ter compensatie van de toename aan verhard oppervlak een infiltratievoorziening binnen de groenstructuur van dit plangebied gerealiseerd. De gemeente Eersel heeft in de retentie binnen De

Poelenloop ook de benodigde bergingscapaciteit van het bestemmingsplan "Dorpshart Knegsel" ondergebracht. Hiervoor is aanvullend 225 m³ bergingscapaciteit gereserveerd. Voor het totale bestemmingsplan "Dorpshart Knegsel" is 246 m³ bergingscapaciteit benodigd, zodat binnen het plangebied nog 21 m³ retentie gerealiseerd dient te worden.

Ter plaatse van deelgebied B van het bestemmingsplan is voldoende ruimte binnen openbaar groen aanwezig om bovengrondse waterberging in de vorm van een zaksloot c.q. wadi te realiseren. Er is nog 21 m³ waterberging benodigd, die niet binnen De Poelenloop is voorzien. Hiertoe zal het verhard oppervlak binnen deelgebied B afstromen richting de te realiseren wadi. De wadi wordt voorzien van een noodoverloop (slokop) op 0,3 m -mv op de aan te leggen hemelwaterriolering, om overschot aan hemelwater af te voeren naar De Poelenloop en hiermee wateroverlast ter plaatse te voorkomen. Voor de realisatie van de benodigde 21 m³ is, uitgaande van een maximale waterdiepte van 0,3 m (in verband met verdrinkingsgevaar), 60 m² wadi noodzakelijk.

De hemelwaterafvoer (HWA) dient te worden afgekoppeld van de vuilwaterriolering. Binnen het plangebied wordt hiertoe een hemelwaterriolering aangelegd, welke het hemelwater verzameld en richting De Poelenloop afvoert. Hemelwater zal bovengronds over de openbare verharding afstromen richting straatkolken. Om verstopping te voorkomen dienen deze te zijn voorzien van een zandvang en bladrooster.

Hemelwater vanaf bebouwing dient waar mogelijk bovengronds, bijvoorbeeld middels een gootje te worden aangeboden aan de openbare weg, waar het in straatkolken danwel een wadi wordt verzameld. Regenpijpen dienen hiervoor bovengronds te eindigen.

De afstand van de 4 solitaire woningen in de vrije sector (deelgebied A) tot de straatkolken, alsmede van de achterzijde van de huizenblokken, is te groot om hemelwater bovengronds naar de bergingsvoorziening te kunnen leiden. Voor deze percelen is ondergrondse afvoer toegestaan. Wel dienen de regenpijpen hierbij te worden voorzien van een bladvanger, die tevens kan dienen als noodoverloop indien de voorzieningen het aanbod van hemelwater niet aankunnen.

Om afkoppeling en ondergrondse infiltratie van hemelwater binnen het plangebied mogelijk te kunnen maken, dient te worden voldaan aan de volgende voorschriften:

- tegengaan van hondenpoep;
- geen chemische onkruidbestrijding;
- gebruik van niet-uitlogend straatmeubilair;
- verbieden van het wassen van auto's op straat;

- terughoudend omgaan met de toepassing van strooizout;
- regelmatig dient te worden geveegd;
- duidelijk aangegeven dat sprake is van een hemelwater infiltratiegebied.

Overleg

Er heeft inmiddels overleg plaatsgevonden met het waterschap. Tijdens dit overleg is gezamenlijk gekeken naar de uitgewerkte stedenbouwkundige voorstellen om te kunnen beoordelen wat de mogelijkheden en de eventuele beperkingen zijn om de 3 deelgebieden hydrologisch neutraal te kunnen ontwikkelen.

Over de gewenste situatie en daarmee de definitieve waterparagraaf bestaat overeenstemming met waterschap De Dommel en de gemeente Eersel.

4.2. Natuur

CSO Adviesbureau heeft in verband met de voorgenomen planontwikkeling een quick-scan Natuurwetgeving (nr. 09j096, d.d. 23 augustus 2010) uitgevoerd op alle deelgebieden die deel uitmaken van het plan Dorpshart Knegsel.

Het doel van de quick-scan is een inschatting te maken of de geplande ontwikkelingen strijdig zijn met de soortbescherming conform de Flora- en faunawet (2005) en/ of de gebiedsbescherming volgens de Natuurbeschermingswet 1998. Het resultaat van de quick-scan bestaat uit de uitspraak of ontheffingsplichtige flora- en/of faunasoorten (tabel 2 en 3 soorten) aanwezig kunnen zijn in het plangebied en of de ontheffingsplichtige soorten schade zullen ondervinden van de planontwikkeling.

Op basis van het uitgevoerde literatuuronderzoek, het veldbezoek en de overige verzamelde gegevens kan het onderstaande worden geconcludeerd.

Flora

Binnen het plangebied zijn geen ontheffingsplichtige plantensoorten geregistreerd of aangetroffen. Het ligt niet in de lijn der verwachting dat deze zullen worden aangetroffen. Nader onderzoek naar het voorkomen van ontheffingsplichtige soorten wordt niet noodzakelijk geacht. Het Grasklokje dat is aangetroffen in de pastoretuin valt onder de algemene zorgplicht. Aangeraden wordt deze soort voorafgaand aan de werkzaamheden uit te steken en op een vergelijkbaar habitat (zanderige grond) weer te herplanten.

Fauna

De zwaardere beschermde soorten (tabel 2 en 3 soorten) die volgens het literatuuronderzoek mogelijk ter plaatse van het plangebied voorkomen zijn:

1. vleermuizen: Watervleermuis, Gewone grootoorvleermuis, Gewone dwergvleermuis, Laatvlieger, Rosse vleermuis en Ruige dwergvleermuis;
2. vogels.

Ad. 1 vleermuizen

Het is mogelijk dat het plangebied gebruikt wordt door vleermuizen als vliegroute, foerageer- en/ of verblijfsgebied. De aanwezige bebouwing en bomen op het terrein zijn in potentie geschikt als verblijfplaats (zomer- en paarplaats) vanwege de aanwezigheid van holten, spouwmuren, kieren en gaatjes in de gevels en dergelijke. Het verdwijnen van bomen, open plaatsen en bebouwing zal mogelijk een negatief effect hebben op de aanwezigheid van deze soorten. Een nader onderzoek naar vleermuizen wordt aanbevolen.

Ad. 2 vogels

Tijdens het veldbezoek zijn diverse vogelsoorten in het plangebied waargenomen (onder andere Houtduif, Zwarte kraai, Koolmees, Vink, Merel, Zwartkop, Ekster en Grote bonte specht). Het gebied heeft mogelijkheden voor broed- en standvogels (bomen, bosschages en struiken). Eventueel in gebruik zijnde broedlocaties van broedvogels zijn gedurende het broedseizoen beschermd (onthefing is niet mogelijk). De te verwijderen bomen en opstallen vergen voorafgaand aan de werkzaamheden opnieuw controle op in gebruik zijnde schuil- en broedplaatsen. Er zijn tijdens de veldinspectie geen vogelnesten aangetroffen die jaarrond beschermd zijn.

Conclusies:

De te verwijderen bomen, struiken en opstallen vergen controle op in gebruik zijnde schuil- en broedplaatsen van vogels en vleermuizen. Geadviseerd wordt versturende werkzaamheden buiten het broedseizoen (meestal tussen 15 maart en 15 juli) uit te laten voeren.

De bovenstaande quick-scan is geen volledige inventarisatie en geeft geen inzicht in de daadwerkelijke aanwezigheid en verspreiding van beschermde soorten. Op basis van de conclusie uit het betreffende vooronderzoek heeft de gemeente Eersel dan ook opdracht gegeven tot het uitvoeren van een aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid en eventuele verblijfsgebieden, verblijfplaatsen en migratieroutes van vleermuizen. Het eerste veldonderzoek hiervoor heeft reeds in het najaar van 2010 plaats gevonden. Voor een compleet beeld van de situatie en een gefundeerde conclusie dienen in het voorjaar van 2011 echter nog

een of meerdere veldbezoeken plaats te vinden. Dit onderzoek vindt parallel plaats aan de bestemmingsplanprocedure.

Aanvullend onderzoek vleermuizen

Bureau van Nierop heeft aanvullend onderzoek (nr. 115.142, d.d. 22 juli 2011) naar vleermuizen uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de gewone dwergvleermuis in de school (in deelgebied C) zijn zomerverblijf heeft. Voordat tot sloop overgegaan kan worden, moet eerst ontheffing aangevraagd worden. Voor de realisatie van deelgebied A1, waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft, vormen de vleermuizen geen belemmering.

4.3. Cultuurhistorie

Archeologie

Synthegra heeft voor alle deelgebieden archeologisch bureauonderzoek (ISSN: 1874-9771, d.d. 6 december 2010) verricht. Het doel van het archeologisch bureauonderzoek is het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. In de rapportage van dit onderzoek zijn deelgebieden B en C vanwege hun aaneengesloten ligging als één deelgebied behandeld. De diepte van de toekomstige bodemverstoring is op dit moment onbekend, maar uitgaande van de aanleg van bouwputten voor de bebouwing zal de bodem waarschijnlijk worden verstoord tot in het archeologische niveau, dat in dit gebied vanaf het maaiveld verwacht kan worden.

Specifieke archeologische verwachting

Op basis van de conclusie uit bovenstaand bureauonderzoek is voor het plangebied een gespecificeerde archeologische verwachting opgesteld. Binnen het plangebied wordt dekzand aan het oppervlak verwacht. Op basis van de ouderdom van het dekzand kunnen binnen het plangebied archeologische resten worden verwacht vanaf het laatpaleolithicum tot en met de nieuwe tijd. In delen van het plangebied zijn naar verwachting hoge zwarte enkeerdgronden aanwezig die een conserverende werking hebben op eventueel aanwezige archeologische resten.

Voor het plangebied geldt een middelhoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen en off-site vindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum. In het westelijke deelgebied (A1 en A2) geldt een hoge verwachting voor nederzettingsresten, graven en off-site vindplaatsen uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen, in het oostelijke deelgebied (B en C) geldt een lage verwachting voor nederzettingsresten en een hoge verwachting voor off-site vindplaatsen uit deze periode. Voor het gehele plangebied geldt een hoge verwachting voor nederzettingsresten uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd.

Beantwoording onderzoeksvragen

- Wat is de opbouw van de ondergrond en het verwachte bodemtype?
De ondiepe ondergrond van het plangebied bestaat uit dekzand (Laagpakket van Wierden; Formatie van Boxtel). In de diepere ondergrond komen grof zand en grind (Formatie van Sterksel) voor. Het westelijke deelgebied en het westelijke deel van het oostelijke deelgebied liggen op de rand van een dekzandrug en een beekdal, het oostelijke deel van het oostelijke deelgebied ligt in het beekdal. Op de hogere delen van het plangebied komen vorstvaaggronden en hoge zwarte enkeerdgronden voor, in het lager gelegen deel zijn naar verwachting hoge zwarte enkeerdgronden dan wel beekerdgronden aanwezig.
- Worden archeologische vindplaatsen in het onderzoeksgebied verwacht?
Binnen het plangebied worden archeologische resten uit het laat-paleolithicum tot en met de nieuwe tijd verwacht.
- Wat is naar verwachting de omvang, ligging, aard en datering hiervan?
De omvang van vuursteenvindplaatsen kunnen variëren van enkele vierkante meters tot enkele honderden vierkante meters. Wanneer in het plangebied bewoningsresten worden aangetroffen, kunnen ook in de dalvormige laagte sporen van off-site activiteiten aanwezig zijn. Huisplaatsen, nederzettingsterreinen en grafvelden uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen kunnen in omvang variëren van enkele tientallen vierkante meters tot meer dan een hectare. Archeologische resten uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd zullen voornamelijk te relateren zijn aan de nabijgelegen bebouwing, en kunnen bestaan uit graven (kerk en kerkhof), sporen van agrarische activiteit, erfafscheidingen, waterputten en afvalkuilen.
- In hoeverre worden eventueel aanwezige archeologische resten bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling van het gebied?
De diepte van de toekomstige bodemverstoringende activiteiten is niet bekend, maar uitgaande van een gemiddelde verstoringsdiepte voor nieuwbouw zullen eventueel aanwezige resten door de graafwerkzaamheden worden bedreigd.

Conclusies

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt er voor het plangebied vervolgonderzoek geadviseerd in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Het proefsleuvenonderzoek dient te voldoen aan een vooraf opgesteld en door de bevoegde gezag (gemeente Eersel) goed gekeurd Programma van Eisen (PvE). De gemeente besluit conform dit selectieadvies.

Voor de start van de uitvoering zal er een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd worden.

4.4. Bedrijfshinder

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 Wet geurhinder en veehouderij;
2. de VNG-lijst "Bedrijven en milieuzonering".

Voor het onderdeel "geur" heeft SRE Milieudienst een rapportage opgesteld ("Wet geurhinder en veehouderij; Omgekeerde werking en leefklimaat komplannen gemeente Eersel – kern Knegsel", maart 2009).

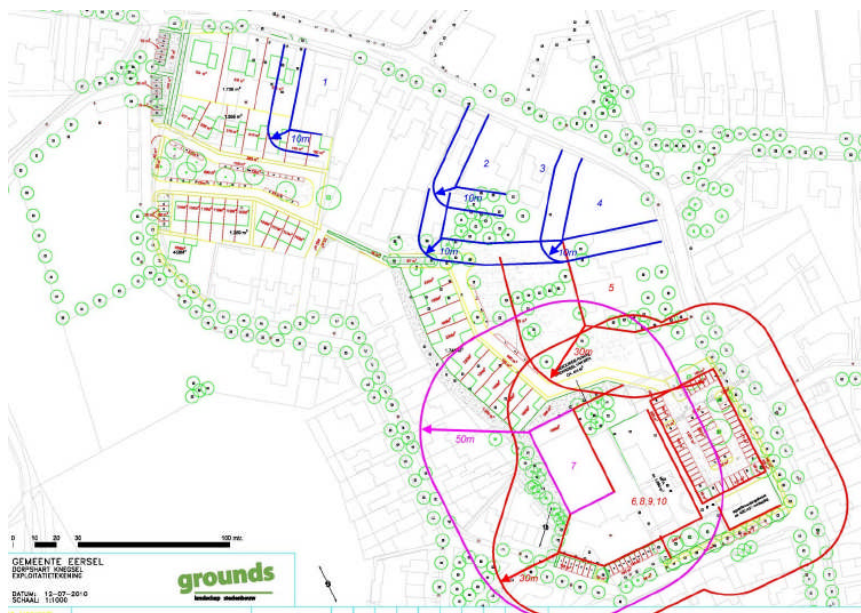
Vanwege de voorgenomen plannen heeft Janssen Raadgevend Ingenieursbureau een onderzoek (nr. 813.220/50.120/MZI_v2, d.d. 20 oktober 2011) uitgevoerd naar het aspect milieuzonering en de gevolgen daarvan voor het plangebied. Met de realisatie van het totale te ontwikkelen plangebied komen de aanwezige 'bedrijven', in casu de tennisbanen met kantine en gemeenschapshuis De Leenhoef, te vervallen.

Voor de eerste beschouwing van de mogelijke milieuhinder is uitgegaan van karakterisering van het plangebied als omgevingstype "rustige woonwijk". Het plangebied is gelegen in de kern van Knegsel en in de directe omgeving omringd door woningen.

Zowel voor de milieubelastende functies gelegen in het plangebied als de bestaande bedrijven buiten het plangebied, is gebruik gemaakt de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de richtafstand en de werkelijke afstand tussen de bedrijven en de nieuwe te bouwen woningen:

Bedrijven c.q. inrichtingen binnen en buiten het plangebied				
<i>Inrichting (binnen)</i>	<i>SBI-code</i>	<i>Categorie</i>	<i>Richtafstand (m)</i>	<i>Afstand tot woningen (m)</i>
Sportvoorziening	931-A	3.1	50	Ca. 10
Scholen voor basisonderwijs	852	2	30	< 10
Buurt- en clubhuizen	94991A	2	30	< 10
<i>Bedrijf (buiten)</i>	<i>SBI-code</i>	<i>Categorie</i>	<i>Richtafstand (m)</i>	<i>Afstand tot bouwplan (m)</i>
Cafetaria	561	1	10	> 10 (A1/B/C) en < 10 (A2)
Overige bedrijven	diverse	diverse	diverse	> richtafstand

Op onderhavig afbeelding zijn alle relevante hindercontouren weergegeven na realisatie van de bouwplannen voor het Dorpshart Knegsel, waarbij de hindercontouren van de tennisbanen met kantine en het huidige gemeenschapshuis zijn vervallen:



Cafeteria

Er zijn binnen deelgebied A2 nieuwe woningen gelegen binnen de richtafstanden uit de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering. Hierdoor kan cafeteria De Weefkamer aan Het Groen belemmerd worden in haar activiteiten en/ of de optredende geluidniveaus ter plaatse van deze woningen mogelijk meer bedragen dan de (voorkeurs)grenswaarde van 45 dB(A).

Aangezien onderhavige bestemmingsplanwijziging enkel deelgebied A1 betreft, wat ruim buiten de richtafstand van het cafeteria gelegen is, zal voor de woningen binnen dit deelgebied geen geluidhinder te duchten zijn.

Voor de relevante (4) woningen binnen deelgebied A2 kan opgemerkt dat deze gelegen zijn binnen de invloedssfeer van Het Groen. Dit gebied kan als gemengd gebied aangemerkt worden, waardoor de richtafstand met één afstandsstap verminderd kan worden (tot 0 m) en geen tot beperkt geluidhinder te duchten is. Bij de uitwerking van dit deelgebied zal tevens rekening gehouden worden met de mogelijke geluidhinder als gevolg van het terras van het cafeteria, dat zich aan de westzijde van het perceel bevindt. Door de positionering van de beoogde woningen af te stemmen op de locatie van het terras in combinatie met een geluidsscherm met nader te bepalen afmetingen en positie, is het mogelijk de geluidhinder voldoende te beperken.

Nieuwe multifunctionele accommodatie

Uit nader onderzoek blijkt dat de nieuw te bouwen multifunctionele accommodatie gelegen in het plangebied als mogelijk knelpunt valt aan te merken.

Middels akoestisch onderzoek zijn globale randvoorwaarden aangegeven waarmee de eventuele overlast als gevolg van activiteiten in en nabij de MFA beperkt kan worden. In het kader van de toekomstige procedures ten behoeve van het ontwerp en de realisatie van de locatie (aanvragen om omgevingsvergunning en milieuvergunningen of meldingen in het kader van het Activiteitenbesluit) en de daarbij behorende nadere uitwerking van de plannen (indeling terreinen, opbouw MFA en daadwerkelijke representatieve activiteiten) dienen de randvoorwaarden in overleg met de toekomstige gebruikers en de akoestisch adviseur nader uitgewerkt te worden.

Aangezien onderhavige bestemmingsplanwijziging enkel deelgebied A1 betreft en nog niet de nieuwe MFA mogelijk maakt, zal voor de woningen in de directe omgeving geen geluidhinder te duchten zijn.

Tijdelijke situatie deelgebied A1

Ten tijde van de realisatie van deelgebied A1 blijft het gemeenschapshuis De Leenhoef (Het Groen 18) in bedrijf. De projectie van de hierbij behorende hindercirkel valt echter niet over deelgebied A1 en heeft dus geen invloed op uitvoering van deze wijzigingsbevoegdheid. Ten tijde van het ontwikkelen van deelgebied A2 zal het gemeenschapshuis zijn gesloopt en is de bijbehorende hindercirkel van 30 m daarmee verdwenen. De tegen de zuidzijde van het gemeenschapshuis aangebouwde kantine (Het Groen 18a) van de tennisclub heeft met het verdwijnen van de tennisvelden zijn functie verloren. Deze kantine vormt (ook als deze in werking zou blijven) gezien het feit dat de hindercirkel van 10 m geen overlap met het plangebied kent en een interne verbinding met het gemeenschapshuis ontbreekt, geen belemmering voor de bouw van de woningen in deelgebied A1.

Voor het plangebied wordt hiermee voldaan aan alle richtafstanden.

Wet geurhinder en veehouderijen

De wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan Kom Knegsel maken (sommigen slechts voor een deel) een wijziging naar de bestemming 'Wonen' mogelijk. 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-stacks-gebied. Uit het onderzoek blijkt, dat bij de 3 voor deze procedure relevante wijzigingsbevoegdheden geen geurcontouren over de desbetreffende plangebieden zijn gelegen. De achtergrondbelasting is voor de gemeente Eersel al eerder bepaald in het kader van een gebiedsvisie. Voor de procedure aangaande het komplan is dan ook geconcludeerd dat voor dit aspect geen nieuwe berekeningen uitgevoerd hoeven te worden. Het blijkt dat de achtergrondbelasting bij elke wijzigingsbevoegdheid laag is. Het leefklimaat wordt beoordeeld als zeer goed. De Wet geurhinder en veehouderij legt dan ook geen restricties op aan de geplande ontwikkelingen.

4.5. Geluid

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 van het Dorpshart Knegsel 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.

Voor de 3 wijzigingsbevoegdheden in het dorpshart 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. In het kader van een goede ruimtelijke ordening heeft Jansen Raadgevend Ingenieursbureau desondanks de geluidbelastingen als gevolg van wegverkeer op wegen nabij het plangebied, allen gelegen in een 30 kilometer-zone, onderzocht (nr. 813.220, d.d. 20 oktober 2011).

De gecumuleerde geluidbelasting (L_{den}) ten gevolge van verkeer op deze wegen bedraagt op een aantal woningen meer dan 53 dB, te weten:

- maximaal 62 dB (ten gevolge van verkeer op Het Groen) op de noordgevels van de vrijstaande woningen in deelgebied A2;
- maximaal 60 dB (ten gevolge van verkeer op de Steenselseweg) op de oostgevel van de appartementen in deelgebied C.

Deze woningen vallen echter buiten het plangebied van dit wijzigingsplan. Ter plaatse van de woningen in de overige deelgebieden is het woon- en leefklimaat grotendeels als goed aan te merken.

De bouw van de woningen (in deelgebied A2 en C) is akoestisch gezien mogelijk, mits de gevels van de woningen voldoen aan de eisen uit artikel 3.2 van het Bouwbesluit ten aanzien van geluidwering. De karakteristieke geluidwering van deze gevels moet minimaal gelijk zijn aan de gecumuleerde geluidbelasting exclusief aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder minus 33 dB. Bij toepassing van suskasten of mechanische ventilatie, deugdelijke kierdichting en dubbele beglazing kan worden voldaan aan deze eis.

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de realisatie van de woningen in het plangebied.

4.6. Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, die zijn vastgelegd in het hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). 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 2011 voldaan zal gaan worden aan de grenswaarden. Voor fijn stof (PM₁₀) zijn geen plandrempels meer van toepassing.

De normen zijn opgesteld 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 milieubeheer. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan moet naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht worden, 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 'NIBM' bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 3% 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 1.500 woningen in geval van één ontsluitingsweg;
- Netto niet meer dan 3.000 woningen in geval van twee ontsluitingswegen met gelijkmatige verkeersverdeling.

De wijzigingsbevoegdheden die in het bestemmingsplan Kom Knegsel zijn opgenomen, zijn zowel samen als afzonderlijk te karakteriseren als 'NIBM'. 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.

Het totale plan behelst 36 woningen en maakt het mogelijk dat er een multifunctioneel centrum wordt gerealiseerd op de locatie van de bestaande school. Technisch gezien is dit multifunctionele centrum een ineenschuiving van een drietal bestaande functies. De ontwikkeling van deelgebied A1 (= plangebied) voorziet in de realisatie van 11 woningen.

Voor de volledigheid is een totale verkeersgeneratieberekening gemaakt. In de bijlage is de verkeersgeneratieberekening weergegeven. Hieruit blijkt dat het weekdaggemiddelde 700 motorvoertuigen bedraagt voor het hele plan voor het dorps hart. Ongeveer de helft hiervan zijn nieuwe verkeersbewegingen. Voor de volledigheid is een berekening uitgevoerd met de Nibm-tool uitgaande dat alle verkeersbewegingen nieuw zijn (worst-case benadering). In de volgende tabel is de berekening met de Nibm-tool weergegeven.

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer
als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit**

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		700
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,67
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,17
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Conclusie

Uit de berekening blijkt dat er geen overschrijding van NIBM-norm uit de Wet milieubeheer plaatsvindt. Er kan dus geconcludeerd worden dat er voor het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het initiatief.

4.7. Bodemkwaliteit

CSO Adviesbureau heeft vooronderzoek (nr. 09J096.R01, d.d. 30 augustus 2010) verricht naar de bodemgesteldheid op de 3 deelgebieden die samen het plangebied vormen voor het dorpshart van Knegsel.

Het vooronderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5725 (strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek, januari 2009). Dit betrof een standaard vooronderzoek. Ten behoeve van het vooronderzoek zijn de volgende bronnen geraadpleegd, c.q. werkzaamheden verricht:

- raadplegen (historische) luchtfoto's;
- raadplegen historische kaarten;
- raadplegen uitgevoerde bodemonderzoeken;
- raadplegen relevante gemeentelijke/provinciale archieven (Wet milieubeheer, voormalige Hinderwet,
- bouwarchief, bodemkwaliteitskaart, bestemmingsplan, streekplan, tankarchief);
- locatiebezoek c.q. terreininspectie.

Bij de uitvoering van het vooronderzoek is specifiek aandacht geschonken aan de eventuele aanwezigheid van:

- verhardingen/ halfverhardingen;
- watergangen/ dempingen;
- agrarische erven (verharding, gebruik bestrijdingsmiddelen);
- brandstofopslag;
- asbest (zowel in bodem als in gebouwen).

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek is een onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek voor het plangebied uitgewerkt, rekening houdend met de activiteiten uit het verleden.

Op basis van het bodembeheersplan en bijhorende bodemkwaliteitskaart kan vrijkomende grond overal binnen de gemeente worden hergebruikt op basis van de bodemkwaliteit, met uitzondering van de bijzondere gebieden. In het kader van de wijziging van het bestemmingsplan alsmede aanvragen van omgevingsvergunningen, dient echt daadwerkelijk bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de resultaten van het vooronderzoek wordt de deelgebieden in principe beschouwd als onverdacht ten aanzien van bodemverontreiniging. Tijdens het bodemonderzoek kan de volgende onderzoeksstrategie gehanteerd worden conform de richtlijnen van de NEN 5740 (strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek, januari 2009): ONV (strategie voor een onverdachte locatie).

Het puinpad naar de pastorietaan is onderdeel van deelgebied B en gaat in de toekomstige situatie deel uitmaken van de ontsluitingsweg vanaf de

Steenselseweg naar de nieuwbouw. Het pad is verdacht voor diffuse, heterogeen verdeelde bodemverontreiniging met voornamelijk zware metalen, PAK en asbest.

De mogelijkheid bestaat dat onder parkeergelegenheden, schoolplein en/of tennisbanen funderingsmateriaal aanwezig is. In dat geval dienen ook deze gebieden te worden onderzocht. Tevens kunnen in het grondwater licht tot plaatselijk sterk verhoogde concentraties aan zware metalen voorkomen (chromium, cadmium, koper, nikkel en zink).

Conclusie

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek wordt de deelgebieden in principe beschouwd als onverdacht ten aanzien van bodemverontreiniging. In het kader van de wijziging van het bestemmingsplan alsmede aanvragen van omgevingsvergunning, dient echt daadwerkelijk bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Verkennd bodemonderzoek

SRE Milieudienst heeft een verkennd bodemonderzoek (nr. 501661, d.d. 18 juli 2011) uitgevoerd in alle deelgebieden van het plan "Dorpshart Knegsel". De conclusies en aanbevelingen van het onderzoek zijn als volgt:

Uit het voorliggende blijkt dat de grond ter plaatse van de onderzoekslocatie licht verontreinigd is met cadmium en PAK. Het grondwater is licht tot sterk verontreinigd met diverse zware metalen.

De verontreinigingen met cadmium en PAK in de grond zijn niet in overeenstemming met de hypothese. Door de geringe overschrijdingen van de streefwaarde is een aanvullend of nader onderzoek echter niet noodzakelijk.

De licht tot sterke verontreinigingen in het grondwater met diverse zware metalen zijn wel in overeenstemming met de hypothese. Er zijn geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van een lokale bron. Verontreinigingen met zware metalen in het grondwater worden veelvuldig aangetoond in de regio, zonder dat hiervoor een eenduidige bron aan te wijzen is (verhoogde achtergrondconcentraties).

Tijdens het veldwerk is geen materiaal aangetroffen dat vermoedelijk asbesthoudend is.

De resultaten van het onderzoek geven aan dat op basis van de bodemkwaliteit geen beperkingen aan het gebruik van het terrein (alle deelgebieden) hoeven te worden gesteld. Hiermee vormt het aspect bodem geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

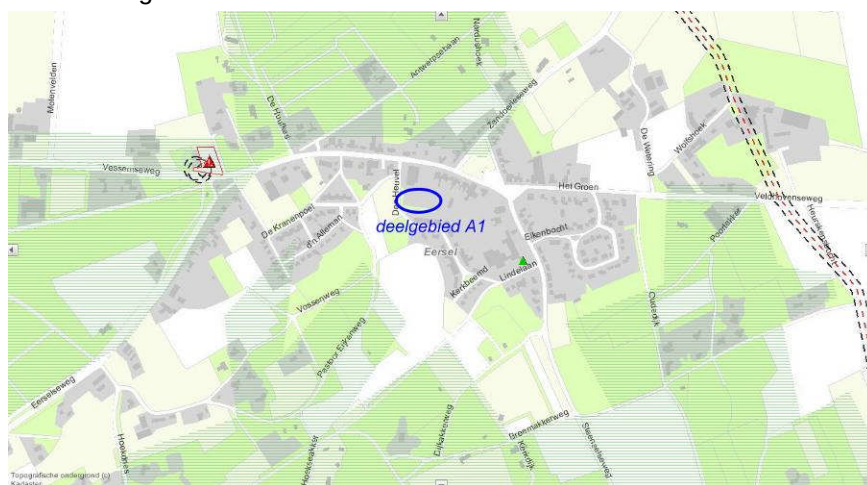
4.8. Externe veiligheid

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 het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) de circulaire “Zoneringsen 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, d.d. januari 2009) is in kaart gebracht wat de externe risico's zijn rondom de verschillende wijzigingsbevoegdheden in de kern Knegsel, waaronder deelgebied A1 (plangebied).

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

De plannen zijn buiten de gangbare aanvlieg- en opstijgroutes van het militaire en burgervliegveld (Eindhoven Airport) gelegen.

Transport door buisleidingen

In de directe nabijheid van de 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.

Conclusie

In het kader van het Komplan Knegsel is op basis van het bovenstaande geconcludeerd, dat ten aanzien van de beschouwde aspecten het thema externe veiligheid geen belemmeringen oplevert voor de geplande wijzigingsbevoegdheden. Hiermee vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

4.9. Technische infrastructuur

In het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen zoals riooltransport- en hogedruk gastransportleidingen aanwezig. Ook zijn er geen planologisch relevante leidingen buiten het plangebied aanwezig waarvan de beschermingszone een overlap kent met het plangebied.

Geconcludeerd kan worden dat het thema technische infrastructuur geen belemmeringen oplevert voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

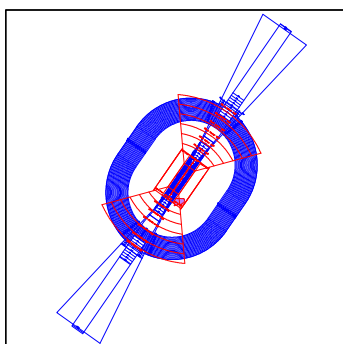
4.10. Overige zoneringen

Obstakelvrije zone Eindhoven Airport

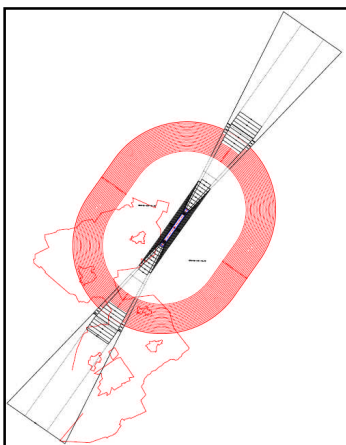
De obstakelvrije zone rondom het vliegveld van Eindhoven is opgebouwd uit 3 componenten, zie de afbeeldingen hiernaast.

Het betreft allereerst de zogenaamde invliegfunnels. Dit zijn de start- en landingsvlakken met zijkanalen, die zijn vastgesteld in het verlengde van de start- en landingsbaan. Hiervoor gelden beperkingen als het gaat om het oprichten van hoge obstakels variërend van 20 tot 170 m boven NAP. Uit beide afbeeldingen blijkt dat het plangebied buiten een zogenaamde invliegfunnel ligt. De invliegfunnel levert geen belemmering op..

Daarnaast bestaat de zone uit de Inner Horizontal en Conical Surface (IHCS). Dit is een obstakelvrije zone voor het oprichten van bouwwerken



De funnel (blauwe arcering),
IHCS (blauwe, ovale ringen) en
de ILS (rode arcering) van
Vliegbasis Eindhoven



De ligging van deze zones ten opzichte van het de gemeente Eersel

met een hoogte van hoger dan 66 m boven NAP rondom de gehele luchthaven (horizontaal vlak met een straal van 4 km rond de landingsdrempels). Dit vlak gaat over in een conisch vlak waarbij het oprichten van bouwwerken met een zekere hoogte niet is toegestaan. De maximale hoogte loopt op met een helling van 5% tot 166 m over een afstand van 2 km.

De hoogtebeperkingen ten gevolge van de IHCS liggen boven de maximale bouwhoogte (van 10 m) uit het bestemmingsplan (hoogtebeperking ligt boven de 20 m). Voor de volledigheid is voor de IHCS een gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone' in de regels en op de verbeelding opgenomen.

Tenslotte geldt een obstakelvrije zone ter voorkoming dat de werking van de Instrument Landing System apparatuur (ILS) gestoord wordt. 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 verstoringgebied bestaat uit meerdere vlakken, zowel horizontaal als oplopend, waarin een maximale bouwhoogte van toepassing is. 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.

Voor het plangebied van het bestemmingsplan is een bouwhoogte tot 45 m zonder meer toelaatbaar. Voorliggend bestemmingsplan maakt dergelijke hoge bouwwerken niet rechtstreeks mogelijk. Ten behoeve van de ILS is voor de volledigheid de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone' in de regels en op de verbeelding opgenomen.

4.11. Energie & duurzaamheid

Klimaatvisie Kempengemeenten, energieneutraal in 2025

De Kempengemeenten hebben samen een Kempenbrede visie opgesteld ten aanzien van energie en klimaat die zorgt voor gebundelde inspanningen en een gelijk speelveld voor alle maatschappelijke actoren in de Kempen. Op 31 maart 2009 is de klimaatvisie Kempen gemeenten vastgesteld. De Kempengemeenten trekken samen op om deze grensoverstijgende ambitie te bereiken.

Klimaatbeleid gemeente Eersel 2010 - 2012

Met inachtneming van de klimaatvisie is het klimaatbeleid opgesteld. In het klimaatbeleid zijn de ambities en prestaties (beleidskaders) voor deze 3 jaar verwoord en vastgesteld. Deze kaders zijn na vaststelling leidend geweest voor het door het college van burgemeester en wethouders

opgestelde uitvoeringsprogramma met klimaatprojecten voor de periode 2010 - 2012. Tijdens de themabijeenkomst van 1 september 2009 heeft de raad onderstaande ambities geuit met betrekking tot de verschillende thema's. Bij de benoeming van de verschillende thema's is aansluiting gezocht bij de thema's van de Rijksoverheid die verwoord zijn in de uitkering Stimulering Lokaal Klimaatinitiatieven (SLoK).

Binnen het klimaatbeleid zijn de volgende thema's nader uitgewerkt:

1. Gemeentelijke gebouwen;
2. Woningbouw;
3. Utiliteitsbouw;
4. Bedrijven;
5. Verkeer en vervoer;
6. Duurzame energie;
7. Organisatieversterkende randvoorwaarden.

Gemeentelijke gebouwen en gemeentelijke utiliteitsbouw

Uit de klimaatvisie blijkt dat binnen het energiebesparingsbeleid de Kempengemeenten zich richten op de thema's (gemeentelijke gebouwen, woningbouw, utiliteitsbouw, bedrijven en verkeer en vervoer) die overeenkomen met de sectoren die in de Kempen het meeste energie gebruiken. Met 11% van het totale verbruik bij non-profit is het thema gemeentelijke gebouwen een belangrijke besparingsmogelijkheid. Dit thema is vooral gericht op het efficiënt omgaan met energie in de gemeentelijke gebouwen. Het gaat hier dus om het gemeentehuis, de brandweerkazerne, gemeenschapshuizen, sportlocaties en scholen. De ambitie is om 3% energiebesparing per jaar te realiseren.

Woningbouw

Met 21% van het totale verbruik bij huishoudens is het thema woningbouw een belangrijke besparingsmogelijkheid binnen de Kempen. Wat betreft het thema woningbouw heeft de gemeente Eersel dan ook de ambitie om als voorloper activiteiten te ontplooiën. Om deze prestaties te realiseren worden binnen het uitvoeringsprogramma concrete projecten opgenomen en uitgevoerd. Het betreft de volgende prestaties:

- Handhaving EPC;
- Toetsing van EPC-berekeningen en toezicht op de EPN op de bouwplaats bij 70 % van de omgevingsvergunningen.

Ook op het niveau van het stedenbouwkundig plan voor het dorpshart van Knegsel is op diverse punten aandacht besteed aan het creëren van de juiste kaders om een zo duurzaam mogelijke toekomstsituatie te scheppen. Deze planeigenschappen zijn hieronder per deelaspect uiteen gezet:

Ruimtelijk algemeen

- In het ontwerp zijn op elkaar volgende bestemmingen in elkaars nabijheid gesitueerd (school naast winkel en sportclub), waardoor onderlinge afstanden worden geminimaliseerd;
- Wonen, voorzieningen en recreatie zijn zoveel mogelijk geïntegreerd;
- Er is gewerkt aan het toepassen van intensief ruimtegebruik, flexibel en meervoudig ruimtegebruik (in tijd) is zoveel mogelijk toegepast;
- Er is rekening gehouden met huidige, maar ook met toekomstige ruimtebehoeften;
- Er dient te worden gestreefd naar de aanpasbaarheid van gebouwen, zodat deze in de toekomst kunnen worden hergebruikt;
- Er is en wordt extra aandacht besteed aan de kwaliteit van de openbare ruimte, de leefomgeving moet duurzaam aantrekkelijk zijn.

Verkeer en infrastructuur

- Er zijn korte en rechtstreekse fiets- en wandelroutes tussen het dorp enerzijds en het nieuwe wonen en de MFA anderzijds ontworpen;
- Door in de parkeerbalans aan de onderzijde van de norm te gaan zitten, wordt het gebruik van de fiets of het te voet komen naar de MFA gestimuleerd;
- Er is uitgegaan van zoveel mogelijk geconcentreerd parkeren rond de MFA en het stimuleren van dubbelgebruik van parkeerplaatsen (overdag voor school, BSO en kinderspeelzaal, 's avonds voor bijvoorbeeld de volleybalclub).

Energie

- Er is getracht zoveel mogelijk compact en aaneengesloten te bouwen;
- De verkaveling is, vooral met betrekking tot de woningen in het plan, zoveel mogelijk zongericht;
- Streef naar het gebruiken en opslaan van duurzame energie: zonneboiler, zonnecellen, windenergie, warmtepompen, warmteopslag in waterhoudende grondlagen;
- EPC-eis, er wordt gestreefd naar een 25% lagere EPC dan de landelijke eis.

Water

- Als voor een ruimte koeling nodig is, benut dan de mogelijkheden van het grondwater en eventueel regenwater;
- Waterverontreiniging door het wegverkeer wordt beperkt door zoveel mogelijk scheiding van water- en verkeersstromen;
- De centrale riolering en centrale zuivering worden ontlast door het benutten van de mogelijkheden voor preventie, hergebruik en berging van (afval)water;
- Het hemelwater wordt zoveel mogelijk afgekoppeld.

Groen

- Bestaande landschapselementen als oude bomen en bosschages worden zoveel mogelijk behouden en in de nieuwe functies geïntegreerd;

Cultuur en sociale aspecten

- Archeologische, cultuurhistorische en andere beeldbepalende elementen zijn zo goed mogelijk geïnventariseerd en worden zoveel mogelijk behouden en ingepast;
- De toepassing van kunst in de openbare ruimte wordt gestimuleerd;
- Hierbij wordt gedacht aan onderhoud en veroudering in verband met duurzaamheid;
- Er zullen voldoende en aantrekkelijke speel- en ontmoetingsplekken worden ontworpen;
- Er zal worden gestreefd naar de levensloopbestendigheid van de leefomgeving.

Recycling en materiaalgebruik

- Reserveer ruimte voor de infrastructuur voor de inzameling van (huishoudelijk) afval;
- Onderzoek de mogelijkheden van afval-retoursystemen;
- Stel hoge eisen wat betreft het gebruik van duurzame en gerecyclede bouwmaterialen in woningen, gebouwen en de infrastructuur;
- Voorkom het gebruik van uitlogende materialen, die het water ernstig kunnen verontreinigen zoals lood, koper en zink.

4.12. Totaalbeeld aspecten

Uit de onderzoeken blijkt dat er geen milieuhygiënische en planologische aspecten zijn die een belemmering vormen voor de ontwikkeling van het bestemmingsplan zoals dat nu voorligt.

5. PLANBESCHRIJVING

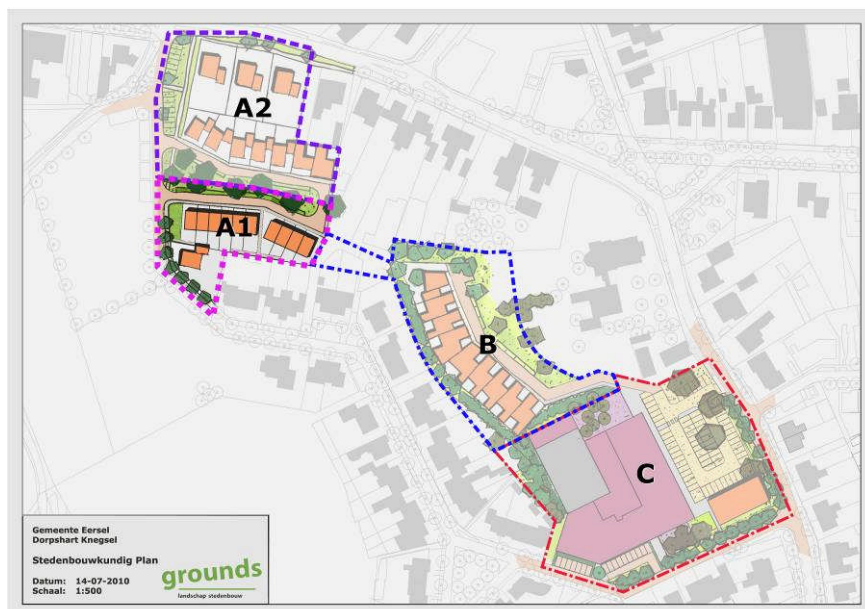
5.1. Voorgeschiedenis Dorpshart Knegsel

Voor de herontwikkeling van de locaties van het tennispark, gemeenschapshuis de Leenhoef, de pastorietauin en de basisschool/ sporthal is een integraal plan opgesteld. In het rapport 'Kansen voor Knegsel' zijn 7 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 pastorietauin, nieuwbouw voor de basisschool en het gemeenschapshuis in de nabijheid van de sporthal, het verplaatsen van de tennisvelden 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 MFA in Knegsel. In de haalbaarheidsstudie zijn 3 deelgebieden onderscheiden:

- A. de locatie tennisvelden/ gemeenschapshuis;
- B. de locatie pastorietauin;
- C. de locatie basisschool/ sporthal.

Inmiddels is locatie A opgesplitst in locatie A1 'tennisvelden' en A2 'gemeenschapshuis'.



De visie is zodanig opgezet dat het gebied kan worden ontwikkeld als een totaalplan, maar ook als separate gebieden. Niet alle onderdelen

worden dus tegelijkertijd gerealiseerd en mogelijk wordt een aantal locaties uiteindelijk niet bij de ontwikkeling betrokken.

5.2. Programma Dorpshart Knegsel

Er is uitgegaan van het volgende programma:

- Deelgebied A1: locatie tennisvelden (woningbouw): 11 woningen;
- Deelgebied A2: locatie gemeenschapshuis (woningbouw): 10 woningen;
- Deelgebied B: locatie pastorietaan (woningbouw): 9 woningen;
- Deelgebied C: locatie basisschool/ sporthal (MFA en woningbouw):
 - o basisschool met zes klassen (circa 900 m² bvo);
 - o peuterspeelzaal/kinderopvang (circa 120 m² bvo);
 - o buitenschoolse opvang (circa 130 m² bvo);
 - o gemeenschapshuis (circa 800 m² bvo);
 - o uitbreiding/ aanpassing van de sporthal (met circa 190 m² bvo);
 - o maximaal 6 appartementen.

Op de hoek van de Steenselseweg en de Lindelaan (deelgebied C) wordt een multifunctionele ruimte 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 A2 (gemeenschapshuis) is gezocht naar afronding van het lint Het Groen. Langs Het Groen zijn daarom vrijstaande woningen voorzien, met diepe achtertuinen. Ten zuiden van deze woningen (in A1 en deels in deelgebied A2) wordt een hof gerealiseerd, waaraan aaneengebouwde woningen en patiowoningen zijn gesitueerd.

5.3. Stedenbouwkundig plan deelgebied A1

In het stedenbouwkundig plan is de bouw van maximaal 10 grondgebonden starterswoningen en een vrijstaande woning (bouwkavel) voorzien in het plangebied (deelgebied A1).

Hieronder een impressie van het stedenbouwkundig plan (Bron: Grounds bv, d.d. 14 juli 2010) met de globale begrenzing van het plangebied (rode omkadering):



De vrijstaande woning aan de zuidwestzijde van het plangebied is georiënteerd op Den Heuvel en krijgt een eigen oprit. De grondgebonden woningen komen aan de zuidzijde van een hofje te liggen met een groenstrook in het midden, bestaande uit 2 blokken van ieder 5 woningen. Het hofje wordt, evenals de vrijstaande woning, via Den Heuvel direct ontsloten op de doorgaande weg in Knegsel, Het Groen.

5.4. Parkeren

Voor de berekeningen van de parkeerbalans is de Crow-publicatie 182, Parkeerkencijfers – basis voor parkeernormering gehanteerd. De gemeente Eersel is (conform de adressenomgevingsdichtheid van het CBS) een niet stedelijke gemeente. Alhoewel de locatie in het centrum van Knegsel ligt, dient de locatie als 'rest bebouwde kom' te worden beschouwd. In de Crow-publicatie is ook een voorbeeld van berekeningsaantallen parkeervoorzieningen bij woningen opgenomen. Dit voorbeeld is voor het parkeren op eigen terrein overgenomen. Voor de hoekwoning met een oprit wordt conform tabel 4 uit de publicatie een berekeningsaantal van 0,8 gehanteerd. De gemeente gaat uit van de maximale parkeerbehoefte, omdat er weinig voorzieningen zijn in Knegsel en veel bewoners 2 auto's hebben.

De parkeerbehoefte van de woningen in het plangebied is volgens de parkeernormen van de gemeente als volgt:

Type	Categorie	Norm aantal parkeerplaatsen (pp)	Aantal	Pp eigen terrein	Benodigd in openbare ruimte
Vrijstaande woning	Duur	2,2	1	0,8	1,4
Tussenwoning	Goedkoop	1,7	6	0,0	10,2
Hoekwoning	Goedkoop	1,7	1	0,8	0,9
Hoekwoning	Goedkoop	1,7	3	0,0	5,1
Totaal					18

Ter plekke van deelgebied A1 zijn in totaal 14 parkeerplaatsen in de openbare ruimte aanwezig. Om aan de maximale parkeerbehoefte te voldoen zal gebruik worden gemaakt van al bestaande parkeerplaatsen.

In aanvulling op de parkeerplaatsen in het plangebied liggen namelijk 17 haakse parkeervakken aan de westzijde van Den Heuvel, direct tegenover de entree van het hofje. Deze parkeerplaatsen vervullen op dit moment een functie ten behoeve van de parkeervraag door bezoekers van het gemeenschapshuis en de tennisbanen. Op het moment dat de woningen gerealiseerd zijn, zijn de parkeerplaatsen die in gebruik waren bij de bezoekers van de tennisbaan niet meer nodig. Zij kunnen worden benut om aan de vraag op het gebied van bezoekersparkeren voor de woningen aan het hofje (norm = aantal woningen x 0,3 pp → 11 x 0,3 = 3,3 pp in deelgebied A1), waaronder die in het plangebied te beantwoorden.

Voor de volledigheid: Het gemeenschapshuis (oppervlakte circa 800 m² bvo), dat in eerste instantie gehandhaafd blijft op het moment dat deelgebied A1 afgerond is, kent een parkeerbehoefte van minimaal 16 tot maximaal 32 parkeerplaatsen. Voor de ingang van het gemeenschapshuis zijn 12 parkeerplaatsen aanwezig en tussen het gemeenschapshuis en cafetaria de Weefkamer zijn ook 12 parkeerplaatsen aanwezig. Daarnaast zijn er 3 langsparkeervakken ter hoogte van het gemeenschapshuis. In combinatie met de eerder genoemde 17 parkeerplaatsen aan Den Heuvel is er dus sprake van 44 parkeerplaatsen die gebruikt kunnen worden ten behoeve van het parkeren bij het gemeenschapshuis. Na aftrek van de 4 parkeerplaatsen ten behoeve van het bezoekersparkeren in deelgebied A1 blijven er nog 40 parkeerplaatsen over.

Er zijn dus ruim voldoende parkeerplaatsen aanwezig op het moment dat het gemeenschapshuis nog niet is gesloopt en deelgebied A1 al is gerealiseerd.

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1. Inleiding

De beleidsdoelstellingen zijn juridisch vertaald in de regels en de bijhorende verbeelding. De basis voor verbeelding, de tekening, is een recente kadastrale ondergrond, aangevuld met topografische gegevens. Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren en letteraanduidingen weergegeven. Voorts zijn de aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

Met ingang van 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Op basis van deze wet, zijn in het bestemmingsplan de benamingen van enkele begrippen veranderd en gelden een aantal standaardbepalingen. In de regels zijn voorts wettelijk voorgeschreven bepalingen opgenomen inzake het overgangsrecht en een anti-dubbeltelbepaling. Een algemene gebruiksbepaling en strafbepaling zijn niet meer in de regels opgenomen: in de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is nu in artikel 2.1 een algemeen gebruiksverbod voor gebruik in strijd met de bestemming opgenomen, alsmede een strafbaarstelling voor overtreding van het verbod.

6.2. Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding is getekend conform de RO-standaarden 2008, waarbij voor de verbeelding in het bijzonder het IMRO 2008 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en het SVBP 2008 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) van belang zijn.

De RO-standaarden 2008¹, die vanaf 1 januari 2010 verplicht zijn voor bestemmingsplannen die na deze datum in ontwerp ter visie gelegd worden, schrijven een verplichte indeling en kleurvoering van de verbeelding voor. Ook wordt een vaste naamvoering van aanduidingen en bestemmingen voorgeschreven.

6.3. Algemene toelichting regels

De regels zijn opgebouwd volgens het SVBP 2008 en onderverdeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1: "Inleidende regels" bevat een artikel met begripsbepalingen. Daarnaast zijn in een apart artikel enkele bepalingen opgenomen omtrent de "wijze van meten". Die bepalingen zijn van belang voor een juiste interpretatie van de bouwregels en zijn deels overgenomen uit het SVBP 2008.

¹ De RO-standaarden 2008 zijn te vinden op: <http://ro-standaarden.geonovum.nl/>

Hoofdstuk 2: “Bestemmingsregels”. In dit hoofdstuk zijn artikelsgewijs de regels behorende bij de specifieke bestemming neergelegd. De artikelen zijn opgezet volgens een vast stramien (conform SVBP 2008), in zoverre deze relevant zijn voor het betreffende artikel:

- *Bestemmingsomschrijving*
hierin is bepaald voor welke doeleinden de gronden bestemd zijn (m.a.w. voor welk gebruik de gronden zijn gereserveerd);
- *Bouwregels*
in deze bepaling is aangegeven aan welke maatvoeringseisen de bebouwing binnen de betreffende bestemming moet voldoen en op welke plek gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd mogen worden;
Woningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak. Indien binnen een bouwvlak een maximum aantal wooneenheden is aangegeven mogen niet meer dan het aangegeven aantal woningen worden gebouwd.
In de woonbestemmingen is de maatvoering van de woningen aangegeven binnen het bouwvlak door middel van de aanduiding “maximale goot- en bouwhoogte”.
- *Afwijken van de bouwregels*
in deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag (meestal burgemeester en wethouders) ten aanzien van bepaalde bouwregels;
- *Specifieke gebruiksregels*
in de bestemmingsregelingen is in bepaalde situaties expliciet aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd wordt geacht met de aan de gronden gegeven bestemming. Een dergelijk gebruiksverbod is een nadere invulling van het algemeen gebruiksverbod, zoals opgenomen in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- *Afwijken van de gebruiksregels*
deze bepaling bevat afwijkingsbevoegdheden van gebruiksregels;

Hoofdstuk 3: “Algemene regels” bevat bepalingen die van toepassing zijn op het gehele plangebied. De volgende artikelen zijn in dit hoofdstuk opgenomen:

- *Anti-dubbeltelbepaling*
Met de anti-dubbeltelbepaling wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning voor het bouwen mag worden meegenomen. Deze regel is rechtstreeks overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.
- *Algemene afwijkingsregels*
In dit artikel zijn algemene afwijkingsbepalingen opgenomen.

Hoofdstuk 4: "Overgangs- en slotregel" bevat bepalingen die min of meer losstaan van de bestemmingsplanbepalingen, en worden om die reden in een apart hoofdstuk opgenomen. Hierin staan opgenomen:

- *Overgangsrecht*
in dit artikel is onder meer aangegeven dat de bestaande bouwwerken dan wel vergunde rechten tot het oprichten van een bouwwerk worden gerespecteerd, ook al wijken deze af van het onderhavige bestemmingsplan. Deze bouwwerken mogen gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Het is dus niet toegestaan om een bouwwerk af te breken en geheel te vernieuwen. Evenmin is het toegestaan om een bouwwerk geleidelijk aan helemaal te vernieuwen. In het geval dat een bouwwerk door een calamiteit verloren is gegaan, mag wel tot gehele nieuwbouw worden overgegaan, mits de omgevingsvergunning voor het bouwen binnen een termijn van twee jaren na de calamiteit is aangevraagd. Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de bepaling dat bestaande afwijkingen niet mogen worden vergroot voor een uitbreiding van maximaal 10%.
Illegale bouwwerken zijn uitgesloten van het overgangsrecht. Voor gebruik van gronden en opstallen is eveneens bepaald dat het gebruik dat strijdig is met het onderhavige plan, mag worden gecontinueerd.
Verandering van het gebruik is niet toegestaan, tenzij de afwijking naar haar aard en omvang wordt verkleind.
Indien gebruik voor een periode van langer dan 1 jaar wordt onderbroken, mag dit gebruik niet meer worden hervat.
Een uitzondering wordt gemaakt voor het gebruik dat reeds strijdig was met het voor het onderhavige bestemmingsplan ter plekke van kracht zijnde plan. Het overgangsrecht is op deze situaties niet van toepassing.
- *Slotregel*
in deze bepaling is de officiële benaming van het plan vastgelegd.

6.4. Toelichting bestemmingen

Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren weergegeven. Voorts zijn diverse aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

Groen

Deze bestemming is bestemd voor het structurele groen en bijbehorende voorzieningen, zoals speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, waterberging, kunstwerken, voet- en fietspaden et cetera.

Binnen de bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, zoals speeltoestellen, prullenbakken, wegwijzers, banken en dergelijke.

De bestemming “groen” is specifiek bestemd voor de gronden die per se groen moeten blijven en waarvan de locatie en de omvang niet ter discussie staan. Het groen dat onderdeel is van de straatindeling valt onder de bestemming “verkeer - verblijfsgebied”.

Verkeer - Verblijfsgebied

De gronden met een verkeersfunctie, zoals wegen en parkeerplaatsen, zijn bestemd als “verkeer - verblijfsgebied”. Naast een verkeersfunctie zijn de gronden binnen deze bestemming mede bestemd voor speel-, groen- en parkeervoorzieningen.

Binnen de bestemming zijn uitsluitend kleine gebouwen van openbaar nut en bouwwerken, geen bouwen zijnde, toegestaan, zoals wegverlichting.

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.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gerealiseerd binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. Hierbij moet de aangegeven typologie (vrijstaand of aaneengebouwd) worden aangehouden. Op de verbeelding zijn daarnaast per bouwvlak de goot- en bouwhoogte aangegeven. Bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de bouwvlakken, ter plaatse van de aanduiding ‘bijgebouwen’ en ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – bijgebouwen 1’.

In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor hoofdgebouwen, voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Binnen de bestemming zijn afwijkingsmogelijkheden 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 1 van de regels), maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieucategorie A.

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.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De ontwikkeling van de plannen en de daarmee samenhangende kosten van de voorliggende planherziening zijn geheel en al voor risico van de gemeente. Hiervoor zijn in de gemeentelijke begroting middelen opgenomen en er is een sluitende grondexploitatie voor het plangebied opgesteld.

De gemeente acht de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan derhalve voldoende verzekerd.

8. OVERLEG & INSPRAAK

8.1. Overleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De gemeente ziet af van vooroverleg met de VROM-Inspectie omdat er geen nationaal belang is. Doordat de woningen passen in het gemeentelijke woningbouwprogramma en het plan gelegen is in bestaand stedelijk gebied is er tevens geen provinciaal belang. Wel is het plan voorbesproken met het Waterschap. De opmerkingen van het Waterschap zijn in de waterparagraaf verwerkt.

8.2. Inspraak

De voorbereiding van het besluit omtrent de vaststelling van het ontwerp-wijzigingsplan heeft vanaf 10 november 2011 gedurende 6 weken voor een ieder ter visie gelegen (tot en met 21 december 2011).

Tegen het ontwerp-wijzigingsplan zijn 5 zienswijzen ingediend. Deze zijn van een gemeentelijke reactie voorzien in de 'Nota beoordeling zienswijze en ambtelijke aanpassingen wijzigingsplan Dorpshart Knegsel, deelgebied A1.