

Wijzigingsplan Dorpshart Knegsel Deelgebied C

Gemeente Eersel Toelichting

Opdrachtgever	Gemeente Eersel
Projectnummer	P120770-9
Kenmerk	P120770-9/20130319
IMRO	NL.IMRO.0770.WPKdhc3003-vast
Status	Vastgesteld
Datum	19 maart 2013



Verantwoording

Documenttitel	Wijzigingsplan Dorpshart Knegsel Deelgebied C
Status	Vastgesteld
Datum	19 maart 2013
Projectnaam	Dorpshart Knegsel
Projectnummer	P120770-9
Opdrachtgever	Gemeente Eersel
Auteur(s)	H. Hofman / M. Sloot
Vrijgegeven	Th. Gieling

Colofon



Projectburo B.V.
Stationsweg 73B
6711 PL Ede

Postbus 8009
6710 AA Ede

Tel (0318) 66 82 80
Fax (0318) 66 82 90
info@projectburobv.nl
www.projectburobv.nl
www.grounds.nl

Niets uit deze rapportage mag worden veeleenvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch, in gegevensbestanden of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van de opdrachtgever.

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	6
1.1. Aanleiding.....	6
1.2. Plangebied	7
1.3. Doel	7
1.4. Geldend bestemmingsplan	7
1.5. Opzet van het bestemmingsplan	8
1.6. Leeswijzer	8
2. Bestaande situatie.....	10
2.1. Ruimtelijke en functionele structuur	10
3. Beleidskader	12
3.1. Nationaal beleid.....	12
3.2. Provinciaal beleid	12
3.3. Gemeentelijk beleid	15
3.3.1. Structuurvisie 2011	15
3.3.2. Volkshuisvestingsbeleid	15
3.3.3. Woonvisie 'Werkelijk en wenselijk wonen'	16
3.3.4. Leefbaarheid	16
3.3.5. Verkeersveiligheidsplan (VVP)	17
3.3.6. Kadernota verkeersveiligheid	18
3.3.7. Groenstructuurplan Eersel.....	18
3.3.8. Kadernota 'Groen denken is groen doen'	18
3.3.9. Speelruimtebeleid	19
3.3.10. Waterplan Eersel	19
3.3.11. Handhavingsbeleid	20
3.3.12. Welstandsnota.....	20
3.3.13. Welzijnsprestatieplan.....	21
3.4. Conclusie.....	22
4. Milieuhygiënische & planologische aspecten.....	24
4.1. Vormvrije MER-beoordeling.....	24
4.2. Water	24
4.3. Natuur.....	27
4.3.1. Gebiedsbescherming.....	27
4.3.2. Soortenbescherming	28
4.3.3. Aanvullend onderzoek vleermuizen en steenuil.....	29
4.4. Archeologie en cultuurhistorie	29
4.4.1. Archeologie	29
4.4.2. Cultuurhistorie	31
4.5. Bedrijfshinder.....	33

4.6.	Geluid	35
4.7.	Luchtkwaliteit.....	36
4.8.	Bodemkwaliteit	38
4.8.1.	Vooronderzoek	38
4.8.2.	Verkennd bodemonderzoek.....	39
4.9.	Externe veiligheid	40
4.10.	Technische infrastructuur	41
4.11.	Overige zoneringen	41
4.12.	Energie & duurzaamheid	43
4.13.	Totaalbeeld aspecten	45
5.	Planbeschrijving.....	46
5.1.	Voorgeschiedenis Dorpshart Knegsel	46
5.2.	Programma Dorpshart Knegsel	47
5.3.	Stedenbouwkundig plan deelgebied C	47
5.4.	Parkeren.....	49
6.	Juridische planbeschrijving	51
6.1.	Inleiding	51
6.2.	Algemene toelichting verbeelding	51
6.3.	Algemene toelichting regels	51
6.4.	Toelichting bestemmingen.....	52
7.	Economische uitvoerbaarheid	54
8.	Overleg & inspraak.....	55
8.1.	Overleg.....	55
8.2.	Inspraak.....	55

Bijlagen

- Watertoets Komplannen; SRE Milieudienst; juli 2009;
- Watertoets Bestemmingsplan Dorpshart Knegsel, CSO Adviesbureau; november 2012;
- Quickscan Natuurwaarden; CSO Adviesbureau; augustus 2010;
- Vervolgonderzoek Vleermuizen en Steenuil; Bureau van Nierop; augustus 2011;
- Mitigatieplan Gewone dwergvleermuis; Bureau van Nierop; juni 2012;
- Archeologisch bureauonderzoek, Synthegra bv, december 2010;
- Archeologisch Programma van Eisen, SRE Milieudienst; mei 2012;
- Wet geurhinder en veehouderij, SRE Milieudienst, maart 2009;
- Geluidonderzoek ikv milieuzonering; Jansen Raadgevend Ingenieursbureau; oktober 2011;
- MFA Knegsel; akoestische onderbouwing geluidsuitstraling; DGMR Bouw B.V., november 2012;
- Geluidniveaus t.g.v. parkeerbewegingen; Jansen Raadgevend Ingenieursbureau; oktober 2012;

- Geluidonderzoek verkeerslawaaï; Jansen Raadgevend Ingenieursbureau, oktober 2011;
- Bijlage Verkeersgeneratie; Pouderoyen Compagnons; maart 2011;
- Wet luchtkwaliteit, SRE Milieudienst; maart 2009;
- Vooronderzoek bodem; CSO Adviesbureau, augustus 2010;
- Onderzoek naar bodemverontreiniging; SRE Milieudienst, juli 2011;
- Memo Toetsing Externe Veiligheid; SRE Milieudienst; januari 2009;
- Parkeerbalans Dorpshart Knegsel, Gemeente Eersel; oktober 2012;

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 dorps karakter. Het woningbouwprogramma bestaat uit een variatie van starters-, doorstroom- en seniorenwoningen. Het programma geeft o.a. senioren de mogelijkheid om 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 is op sportpark De Breemakker een nieuwe tennisaccommodatie gerealiseerd, 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 (lange termijn, na 2020);
- 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 bestaande gemeenschapshuis, de realisatie voorzien van maximaal 10 woningen (na 2020).

Deelgebied B

De ontwikkeling van deelgebied B is op lange termijn voorzien, naar verwachting na 2020. 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.

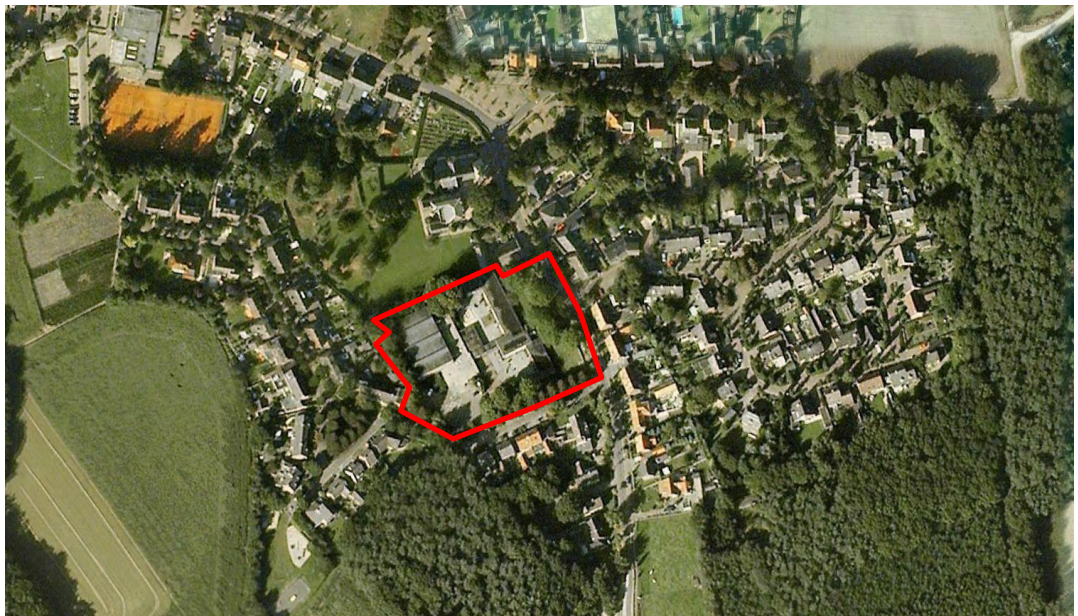
Deelgebied C

Belangrijkste onderdeel van deelgebied C is de realisatie van een MFA met daarin onder meer gehuisvest de basisschool, het nieuwe gemeenschapshuis, een peuterspeelzaal en mogelijk op termijn kinderopvang (0-4 jarigen), een buitenschoolse opvang en sportzaal De Ladder (welke wordt uitgebreid om geschikt te worden voor het spelen van wedstrijden voor senioren standaardteams voor onder andere korfbal, conform de eisen van NOC/NSF). Tevens vindt er woningbouw plaats in de vorm van maximaal 9 woningen, voornamelijk appartementen.

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 C. Voor deelgebied A1 is reeds een separaat wijzigingsplan in procedure gebracht. Voorliggend wijzigingsplan maakt de realisatie van het MFA, inclusief maximaal 9 appartementen, mogelijk door gebruik te maken van een deel van wijzigingsbevoegdheid 3 uit het geldende bestemmingsplan.

1.2 Plangebied

Het plangebied omvat de locatie van de bestaande sportzaal De Ladder en de basisschool Meester Gijbels in het hart van de kern van Knegsel. Het plangebied wordt aan de zuid- en westzijde begrensd door respectievelijk de wegen Lindelaan en Steenselseweg. Ten noorden van het plangebied bevindt zich de pastorie met bijbehorende tuin. Aan de westzijde wordt de locatie begrensd door de tuinen van enkele woningen aan Den Heuvel. Een visuele weergave van het plangebied is opgenomen in onderstaande figuur.



Ligging plangebied

bron: Google Earth

1.3 Doel

Het doel van het wijzigingsplan is te voorzien in een adequate juridische/ planologische regeling voor de ontwikkeling van een MFA en 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 3' waarbinnen burgemeester en wethouders het bestemmingsplan kunnen wijzigen ten behoeve van de nieuwbouw van een multifunctionele accommodatie voor maatschappelijke voorzieningen, maximaal 9 woningen met de daarbij behorende groen- verkeersvoorzieningen en een weg ten behoeve van de ontsluiting van de achtergelegen woningen. Hiervoor gelden de volgende bepalingen:

1. De ontwikkeling mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer.

2. Er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid om de toenemende parkeerbehoefte op te vangen.
3. Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.
4. De woningbouw dient te passen binnen het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid.
5. De ontwikkeling dient inpasbaar te zijn vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt.
6. Er dient rekening te worden gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding (waterkwaliteit en -kwantiteit).
7. Er dient te worden aangetoond dat geen archeologische belemmeringen aanwezig zijn, dan wel dat bescherming van de aanwezige archeologische waarden voldoende is gewaarborgd.
8. De economische haalbaarheid dient te zijn gegarandeerd.
9. De bouwhoogte van de multifunctionele accommodatie met woningen mag niet meer bedragen dan 11 m.

De voorgenomen bouw van een MFA en maximaal 9 woningen in het plangebied (deelgebied C) past binnen de voorwaarden uit deze wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wro.

1.5 Opzet van het bestemmingsplan

Voorliggend wijzigingsplan is opgesteld binnen de vigeur van de nieuwe Wro, die sinds 1 juli 2008 van kracht is. Hierin is een wettelijk verplichting opgenomen om bestemmingsplannen (waaronder wijzigingsplannen) en andere ruimtelijke besluiten in digitale vorm vast te stellen. In de Wro en het Bro zijn nadere regelingen opgenomen om het betrouwbaar beschikbaar stellen en vergelijkbaar maken van ruimtelijke plannen en besluiten te bevorderen. Dit door het gebruik van standaarden voor de vormgeving, inrichting en beschikbaarstelling en voor de opzet en inrichting van de regels die bij een bestemmingsplan worden gegeven.

Het wijzigingsplan met de daarbij behorende toelichting wordt langs elektronische weg vastgelegd en in die vorm vastgesteld.

Een volledige verbeelding daarvan op papier wordt gelijktijdig vastgesteld. De volledige verbeelding op papier voor dit wijzigingsplan omvat deze toelichting, de bijlagen bij de toelichting, de regels, de bijlagen bij de regels en een kaart (verbeelding) schaal 1:500.

Indien na vaststelling de inhoud van het langs elektronische weg vastgelegde wijzigingsplan en die van de verbeelding daarvan op papier tot een verschillende uitleg aanleiding geeft, is de eerstbedoelde inhoud beslissend.

1.6 Leeswijzer

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

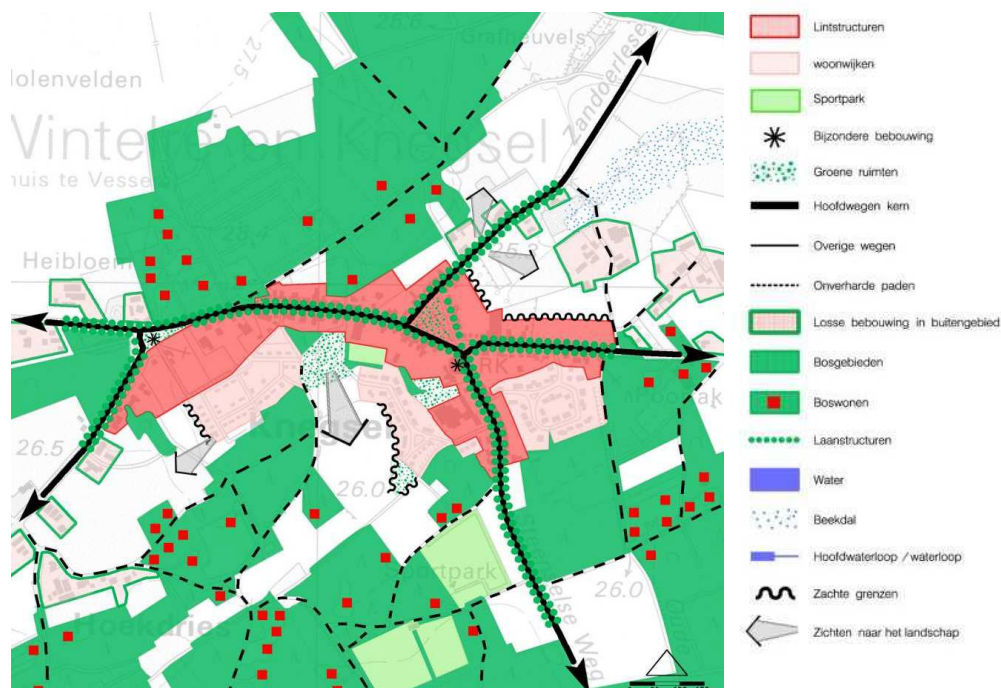
- Hoofdstuk 2: de bestaande situatie wat betreft de ruimtelijke en functionele structuur;
- Hoofdstuk 3: het beleidskader van de verschillende overheidslagen;
- Hoofdstuk 4: de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten als water, natuur, cultuurhistorie, bedrijfshinder, geluid, luchtkwaliteit,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



Bestaand Ruimtelijk Structuurbeeld Knegsel

bron: Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld

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, maatschappelijke voorzieningen, horecagelegenheden en de (te slopen) panden van de basisschool en het gemeenschapshuis.

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 aaneen gebouwde 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. Ten noorden van het plangebied is de pastorie gesitueerd.



Afbeelding pastorie

bron: Grounds, 2007

3. Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het Rijk heeft met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte een integrale aanpak voor infrastructurele en ruimtelijke ontwikkelingen tot 2040 geformuleerd, die moeten bijdragen aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Het Rijk hanteert daartoe een krachtige aanpak, die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Overheden, burgers en bedrijven krijgen met de Structuurvisie de ruimte om oplossingen te creëren. Zij verdienen het vertrouwen dat ze dat op een goede manier doen. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, waterveiligheid en milieukwaliteit, alsook ondergrond, ruimte voor militaire activiteiten en de bescherming van ons werelderfgoed.

Verstedelijkings- en landschapsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen en overprogrammering te voorkomen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en, mocht nieuwbouw echt nodig zijn, altijd zorgen voor een optimale (multimodale) bereikbaarheid.

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

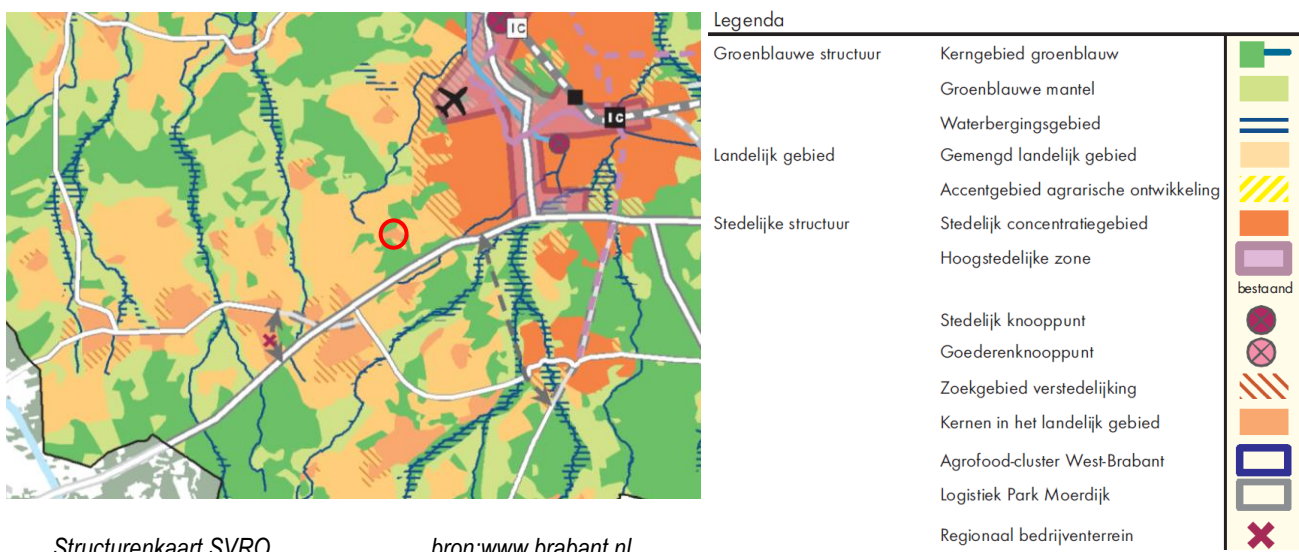
- draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslippen van het landelijk gebied tegen te gaan;
- Overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van 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 Knegsel aangeduid als 'kern in het landelijk gebied'. Ten noordoosten van Knegsel is een gebied aangeduid als 'zoekgebied verstedelijking'. Het plangebied is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied.



Structurenkaart SVRO

bron: www.brabant.nl

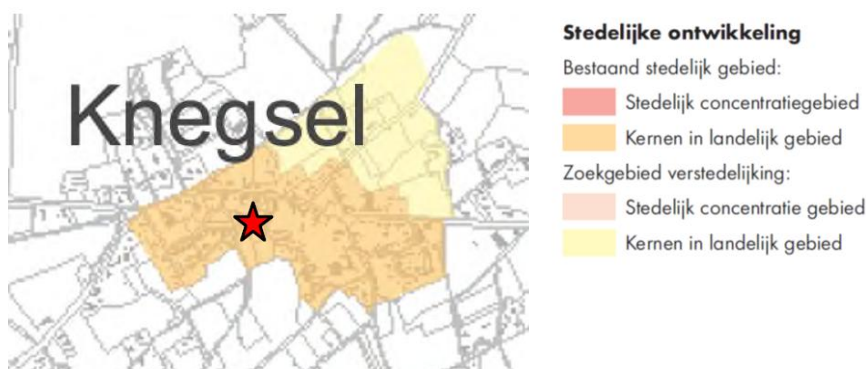
Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

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 1^e fase is op 23 april 2010 vastgesteld en op 1 juni 2010 in werking getreden. In de 2^e 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).



Uitsnede kaart Verordening ruimte

bron: www.brabant.nl

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2011

In april 2012 is de Structuurvisie 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Eersel. Het uitgangspunt voor deze Structuurvisie wordt gevormd door de beleidsdocumenten, die voort zijn gevloeid uit de gemeentelijke StructuurvisiePlus (vastgesteld d.d. 18 december 2002). Het betreft onder andere de bestemmingsplannen voor de kernen, waarin de visie ten aanzien van de kernen nader is geconcretiseerd. Daarnaast is in het Landschapsonwikkelingsplan het beleid ten aanzien van het landschap (buitengebied) nader uitgewerkt. Er is tevens specifiek beleid voor de bebouwingsconcentraties in het buitengebied opgesteld in de Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties. Naast dit beleid is er ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit een stimuleringsregeling voor de sloop van overtollige bebouwing in het buitengebied. De structuurvisie bevat daarnaast een koppeling met de Agenda van de Kempen. De Agenda komt als opvolger van de uitvoering van de reconstructie. De Structuurvisie vult de genoemde beleidsdocumenten aan met een uitvoeringsparagraaf en een exploitatieparagraaf, waarin aangegeven wordt hoe de gewenste kwaliteitsverbetering daadwerkelijk uitgevoerd en gefinancierd zal worden. In de Structuurvisie 2011 worden de volgende beleidsstukken genoemd als het ruimtelijke toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de kern: de bestemmingsplannen voor de kernen en het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld.

De Structuurvisie Plus (SV+) maakt integraal onderdeel uit van deze structuurvisie en beschrijft onder andere het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld. De SV+ is een gemeentelijke beleidsnota waarin het gemeentebestuur haar integrale visie heeft weergegeven voor de meest wenselijke ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Het doel van de visie is 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+ en van belang voor de ontwikkelingen binnen de kern Knegsel:

- 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;
- 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 pijlers: 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 voorzieningen en voorzieningen op het gebied van detailhandel 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, lokale 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 twee belangrijke beleidsdoelstellingen:

Bereikbaarheid

De centrumgebieden, woongebieden en bedrijventerreinen dienen duidelijk, direct en goed bereikbaar te zijn. Een goede verkeersafwikkeling op toeleidende wegen is daarvoor van cruciaal belang. Op de hoofdwegen is enige congestievorming toelaatbaar, waarbij de gemeente wel streeft naar goede 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 worden ingericht 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.

Groenstructuurplan Eersel

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

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

Gemeentelijk groenbeleid is noodzakelijk. Groen is investeren in de toekomst, want groen heeft een lange ontwikkelingstijd en levensduur. Groen heeft tijd nodig om zich aan te passen aan de standplaats en te ontwikkelen tot een duurzame groenstructuur. Daarvoor is een continu beheer over een langere tijd noodzakelijk. In het groenstructuurplan is het beheer van openbaar groen zonder gif een belangrijk onderwerp. Aangegeven wordt waar en op welke wijze natuurvriendelijke beheer mogelijk is.

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 toetsingsniveau in 'gewone' woonwijken;
- een licht toetsingsniveau en deels welstandsvrij met een excessenregeling voor bedrijventerreinen;
- een kritisch toetsingsniveau 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.

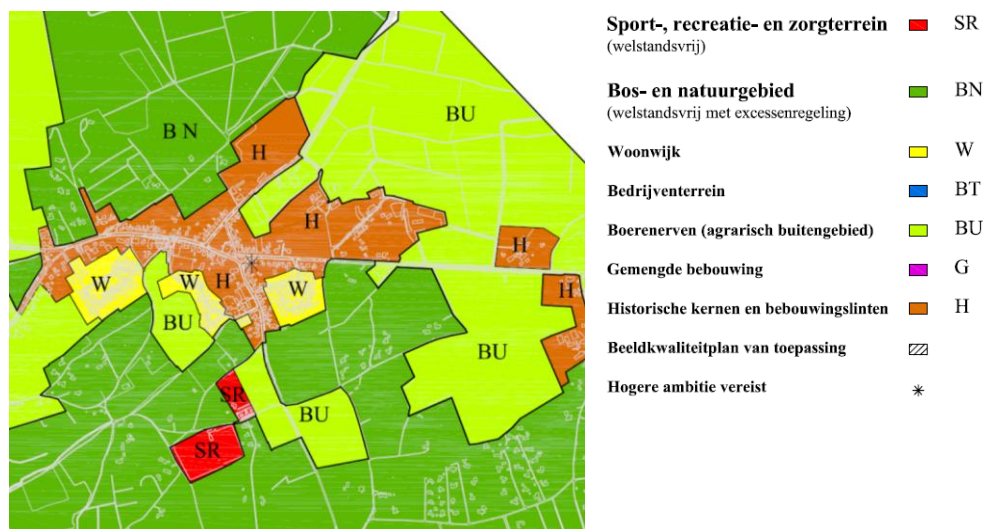
In de welstandsnota wordt, voor de gebieden die niet welstandsvrij zijn, gewerkt met sneltoetscriteria en gebiedscriteria. Voor bouwwerken die niet kunnen worden afgedaan met de sneltoetscriteria, zijn de gebiedsgerichte criteria van toepassing. Binnen de

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

In de welstandsnota zijn de volgende deelgebieden opgenomen:

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



Uitsnede kaart Welstandsnota

bron: www.eersel.nl

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.

Welzijnsprestatieplan

Het Welzijnsprestatieplan, dat op 31 maart 2011 is vastgesteld, geeft een gemeenschappelijke visie op het aspect welzijn. In het plan zijn de volgende algemene beleidsdoelstellingen met betrekking tot het brede terrein van welzijn in de gemeente Eersel voor de jaren 2012 – 2015 geformuleerd:

- voorzieningen dienen bij te dragen aan de participatie van alle burgers;
- voorzieningen dienen bij te dragen aan een goede gezondheid, het welbevinden en de ontwikkeling van burgers;
- voorzieningen zijn van belang voor het behoud van de sociale cohesie en de medemenselijke betrokkenheid;
- voorzieningen zijn van belang voor het behoud van de cultuur in de dorpen;
- voorzieningen zijn voorliggend aan de professionele zorgvoorzieningen en dienen onderdeel uit te maken van een lokale zorg- en welzijnsketen.

Het resultaat van de inspanningen dient te zijn:

1. De gemeente Eersel is een zorgzame gemeente, waar mensen verantwoordelijkheid nemen voor elkaar en voor hun directe leefomgeving;
2. De gemeente Eersel is een actieve gemeente, waar iedereen zoveel mogelijk zijn leven vorm kan geven naar eigen inzicht en zelfredzaam is.
3. De gemeente Eersel is een sociale gemeente, waar het prettig leven is omdat iedereen onderdeel uitmaakt van sociale verbanden, gebruik kan maken van het lokale aanbod, zich er thuis voelt en meedoet.

Voor de periode 2012 – 2015 heeft de gemeente Eersel de volgende keuzes gemaakt:

1. In financiële zin ondersteunt de gemeente vrijwillige organisaties die bijdragen aan de beleidsdoelstellingen in deze nota genoemd met name nog in de voorwaardelijke sfeer. Dit betekent concreet dat (een gedeelte van) de organisatiekosten en huisvesting mogelijk voor subsidie in aanmerking komen. De kosten van de activiteiten die deze organisaties ontplooiën komen voor rekening van de gebruikers.
2. Om te bevorderen dat de toegankelijkheid in financiële zin van de voorzieningen in de zes dorpen, zoals multifunctionele accommodaties, ontmoetingsruimten en sportaccommodaties blijft gewaarborgd, worden deze accommodaties voldoende financieel toegerust om de positie die zij innemen in de dorpen ook te kunnen invullen. Organisaties en burgers moeten geen financiële “drempel” ervaren om van deze voorzieningen gebruik te maken.
3. De professionele organisaties waarmee de gemeente budgetovereenkomsten heeft gesloten zullen mogelijk te leveren producten voorleggen aan de gemeente. De gemeente maakt de keuze welke producten wel en welke producten niet meer worden afgenomen.
4. Het vrijwilligers- en mantelzorgbeleid wordt versterkt.

3.4 Conclusie

De ontwikkeling is in lijn met het overheidsbeleid. Er wordt immers bijgedragen aan optimale benutting van bestaand stedelijk gebied, waarbij ruimte wordt geboden aan de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. De woningen, in de vorm van appartementen, zijn levensloopbestendig en passen binnen het uitgangspunt van ‘bouwen voor migratiesaldo-nul’. In lijn met het gemeentelijke streven naar leefbaarheid voorziet de MFA in een clustering van basisvoorzieningen, waaronder onderwijs, een gemeenschapshuis en kinderopvang. Het realiseren van een MFA past daarnaast binnen de uitgangspunten van het recent vastgestelde welzijnsprestatieplan.

Ten aanzien van de woningbouw aantallen heeft afstemming plaatsgevonden. De Provincie geeft, in lijn met de Verordening en op basis van woningbouwprognoses, de hoeveelheid woningen aan die een gemeente mag bouwen (voorheen woningcontingent). In 2011 heeft de gemeente Eersel, naar aanleiding van een zienswijze van de Provincie Noord-Brabant,

het aantal nog te realiseren woningen tot 2020 naar beneden moeten bijstellen. Voor het college van burgemeester en wethouders is dit aanleiding geweest om te kijken naar de lopende projecten, waarin meer dan het eerder toebedeelde aantal woningen voorzien zijn. Middels een multicriteria-analyse zijn de projecten geprioriteerd (gerangschikt). Deze prioritering is op 29 maart 2012 door de gemeenteraad bekrachtigd. De prioritering heeft geresulteerd in een nieuwe verdeling voor diverse plangebieden en daarnaast een flexibele voorraad van 100 woningen tot 2020. Voor het nieuwbouwplan Dorpshart Knegsel zijn tot 2020 in totaal 17 woningen toegekend. In deelgebied A1 - voormalige tennisbanen - komen 10 starterswoningen en 1 individuele vrije sector kavel beschikbaar. Daarnaast kunnen tot 2020 6 (senioren) appartementen bij de MFA in onderhavig plangebied worden ontwikkeld. De overige 3 appartementen in onderhavig plangebied kunnen, bij voldoende vraag, worden gedekt uit de flexibele voorraad van 100 woningen. Daarnaast is de looptijd van onderhavig wijzigingsplan, evenals het moederplan, langer dan 2020. De geprojecteerde woningbouw op de locatie van het huidige gemeenschapshuis De Leenhoef (deelgebied A2) en de woningbouw in de pastorietuin (deelgebied B) worden op basis van de prioritering uitgesteld tot na 2020.

4. Milieuhygiënische & planologische aspecten

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden aangetoond (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten, maar ook naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. Daarvan wordt in dit hoofdstuk verslag gedaan.

4.1 Vormvrije MER-beoordeling

Sinds 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. (uitvoeringswetgeving met betrekking tot de milieueffectrapportage) gewijzigd. Een belangrijke wijziging is dat de drempels voor de m.e.r.-beoordeling zijn gewijzigd van absolute naar indicatieve waarden. De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan, dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst, aandacht moet worden besteed aan de milieueffectrapportage (m.e.r.), met als doel de milieugevolgen van een besluit in beeld te brengen.

Met betrekking tot de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject is in de D-lijst een drempelwaarde van een aaneengesloten gebied van 2.000 of meer woningen, een oppervlakte van 100 hectare of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer opgenomen. Het plan voor het Dorpshart Knegsel maakt de realisatie van maximaal 36 woningen en circa 2.150 m² bvo aan maatschappelijke voorzieningen mogelijk. Voor 1 april 2011 kon op basis van dit aantal nog worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was. Op grond van de momenteel geldende regeling moet bevoegd gezag een nadere motivering geven in de vorm van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

De ontwikkeling die in het dorps hart van Knegsel mogelijk wordt gemaakt ligt ver onder de drempelwaarde van de D-lijst. In de navolgende paragrafen van dit hoofdstuk wordt aangetoond dat met deze ontwikkeling geen sprake is van negatieve effecten op milieu- en omgevingsaspecten (archeologie en cultuurhistorie, ecologie, kabels en leidingen, bodem, externe veiligheid, geluid, bedrijvigheid en milieuzonering, geur, lucht, verkeer en parkeren en water). Er is bovendien geen sprake van overige ontwikkelingen in de directe omgeving van het plangebied, waardoor geen cumulatieve effecten te verwachten zijn.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen, ook geen cumulatieve, te verwachten zijn. Een nadere m.e.r.-beoordeling wordt niet noodzakelijk geacht.

4.2 Water

SRE Milieudienst heeft in het kader van de actualisatie van het bestemmingsplan voor de 'Kom Knegsel' een watertoets¹ opgesteld. 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

¹ SRE Milieudienst (9 juli 2009) Watertoets Komplannen Eersel, projectnummer 467533

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, die in het moederplan 'Kom Knegsel' zijn opgenomen.

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 natuurparels bevinden zich niet in de directe nabijheid. Daarnaast wordt de kern Knegsel en zijn directe omgeving niet aangemerkt als historisch nat. Wel moet opgemerkt worden dat een aantal wijzigingsgebieden gelegen zijn in (de directe nabijheid) van door de Keur beschermde gebieden; hier is het waterschap extra alert op het feit dat een bouwplan "hydrologisch neutraal" wordt ontwikkeld.

Volgens de wateratlas van Noord-Brabant bedraagt de gemiddelde maaiveldhoogte bij Knegsel ongeveer 26,4 m +NAP. Het laagste punt is gelegen aan de noordzijde (25,3 m +NAP); het hoogstgelegen punt van Knegsel bevindt zich in de noordwestzijde (28,3 m +NAP) en zuidzijde (26,0 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 watertoets² uitgevoerd voor planontwikkelingen binnen de kern Knegsel.

² CSO Adviesbureau (13 november 2012) Watertoets Bestemmingsplan "Dorpshart Knegsel", Projectcode 12J068.R002.NL

Binnen het plan 'Dorpshart Knegsel' zijn verschillende deelgebieden te onderscheiden, waar planontwikkeling zal plaatsvinden:

- deelgebied A1 was tot voor kort in gebruik door de tennisvereniging, in de vorm van 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.

De gemeente Eersel is, zoals reeds eerder beschreven, voornemens om deze deelgebieden te ontwikkelen ten behoeve van woningbouw en een MFA. Met deze ontwikkeling neemt het verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie voor deelgebied A af met circa 1.565 m², voor deelgebied B toe met circa 2.890 m² en voor deelgebied C toe met 1.950 m².

Aan de noordzijde van de kern Knegsel wordt de nieuwbouwwijk De Poelenloop, bestaande uit 34 woningen, gerealiseerd. Ten behoeve van compensatie van de toename aan verhard oppervlak als gevolg van deze wijk, wordt een infiltratievoorziening binnen de bijbehorende groenstructuur gerealiseerd. De gemeente Eersel heeft in de voorziening voor retentie binnen De Poelenloop ook de benodigde bergingscapaciteit van het bestemmingsplan "Dorpshart Knegsel" ondergebracht. Hiervoor is aanvullend 225 m³ bergingscapaciteit gereserveerd. Voor het totale plan "Dorpshart Knegsel" is 227 m³ bergingscapaciteit benodigd, zodat binnen het plangebied nog 2 m³ retentie gerealiseerd dient te worden.

De hemelwaterafvoer dient te worden afgekoppeld van de vuilwaterriolering. Binnen het plangebied wordt hiertoe een hemelwaterriolering aangelegd, welke wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke HWA-riolering in de Steenselseweg, welke het hemelwater afvoert richting De Poelenloop. Het straatprofiel dient zo te worden ontworpen, dat hemelwater vanaf de openbare weg, trottoirs en parkeerplaatsen afstroomt richting de straatkolken. Om verstopping te voorkomen dienen deze te zijn voorzien van een zandvang en bladrooster. Ter plaatse van deelgebied A1 en deelgebied B zullen delen van de ontsluitingsweg en bijhorende parkeervakken zo worden aangelegd, dat deze rechtstreeks afwateren op naastgelegen groenstrook (teneinde de hierboven genoemde 2 m³ aanvullende retentie te realiseren).

Voor hemelwater vanaf de bebouwing zullen regenpijpen worden aangesloten op de hemelwaterriolering. De regenpijpen dienen hiertoe te worden voorzien van een bladvanger, welke 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 vegen;
- duidelijk aangegeven dat sprake is van een hemelwater infiltratiegebied.

Op de hoek van de Lindelaan en Kerkbeemd blijkt nog een koppeling tussen de HWA-riolering en het gemengde riool te bestaan, waardoor bij extreme situaties huishoudelijk afvalwater wordt geloosd op de Poelenloop. Deze koppeling zal door de gemeente Eersel verwijderd dienen te worden.

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.

4.3 Natuur

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuurwet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van toepassing. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

CSO Adviesbureau heeft in verband met de voorgenomen planontwikkeling een quick-scan Natuurwetgeving³ uitgevoerd op alle deelgebieden die deel uitmaken van het plan Dorpshart Kneegsel.

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.

4.3.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied zelf heeft geen status in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000, Vogel- of Habitatrichtlijn en beschermd Natuurmonument). Tevens zijn dergelijke beschermde gebieden niet aanwezig in de directe omgeving (niet binnen één kilometer afstand van het plangebied). Een nader onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 wordt niet zinvol geacht. Het plangebied vormt bovendien geen onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

³ CSO Adviesbureau (23 augustus 2010) Quickscan Natuurwetgeving dorpshart Kneegsel, projectcode 09j096

4.3.2 Soortenbescherming

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 pastorietaanplant 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 zwaarder 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 (ontheffing 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.

4.3.3 Aanvullend onderzoek vleermuizen en steenuil

Bureau van Nierop heeft in augustus 2011 aanvullend onderzoek⁴ naar vleermuizen en de steenuil uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat er een tweetal tijdelijke / paarverblijfplaatsen van de Gewone dwergvleermuis in de school (in deelgebied C) aanwezig zijn. Verder zijn geen trekroutes vastgesteld in het plangebied en is geen sprake van het verdwijnen van foerageergebied. De verblijfplaatsen van de Gewone dwergvleermuis gaan met de beoogde sloop van de school verloren. In dit kader is door Bureau Van Nierop een mitigatieplan⁵ opgesteld, om te voorkomen dat er verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet worden overtreden. Het mitigatieplan beschrijft maatregelen, die voor, tijdens en na de sloop van de school moeten worden genomen. Naast het nemen van deze maatregelen geldt altijd de zorgplicht, die in acht moet worden genomen.

Er zijn geen aanwijzingen gevonden die er op duiden dat het plangebied geschikt is als verblijfplaats voor de Steenuil. Ook lijkt het niet waarschijnlijk dat het onderzoeksgebied zelf wordt gebruikt als foerageergebied. De directe omgeving van Knegsel, met name het buitengebied, lijkt een geschikt leefgebied voor de soort. Het is echter niet aannemelijk dat de eventuele aanwezigheid van de soort negatief wordt beïnvloed door de geplande maatregelen.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

4.4.1 Archeologie

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn. Is de verwachting dat er archeologisch waardevolle zaken aanwezig kunnen zijn aanwezig dan is vooronderzoek nodig.

Synthegra heeft voor alle deelgebieden archeologisch bureauonderzoek⁶ 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

⁴ Bureau van Nierop (26 augustus 2011) Vervolgonderzoek Vleermuizen en Steenuil Dorps hart Knegsel, project 115.142

⁵ Bureau van Nierop (8 juni 2012) Mitigatieplan Gewone dwergvleermuis Dorps hart Knegsel, project 1174

⁶ Synthegra bv (6 december 2010) Bureauonderzoek Dorps kern te Knegsel, projectnummer S100202

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.

Beantwoording onderzoeksvragen

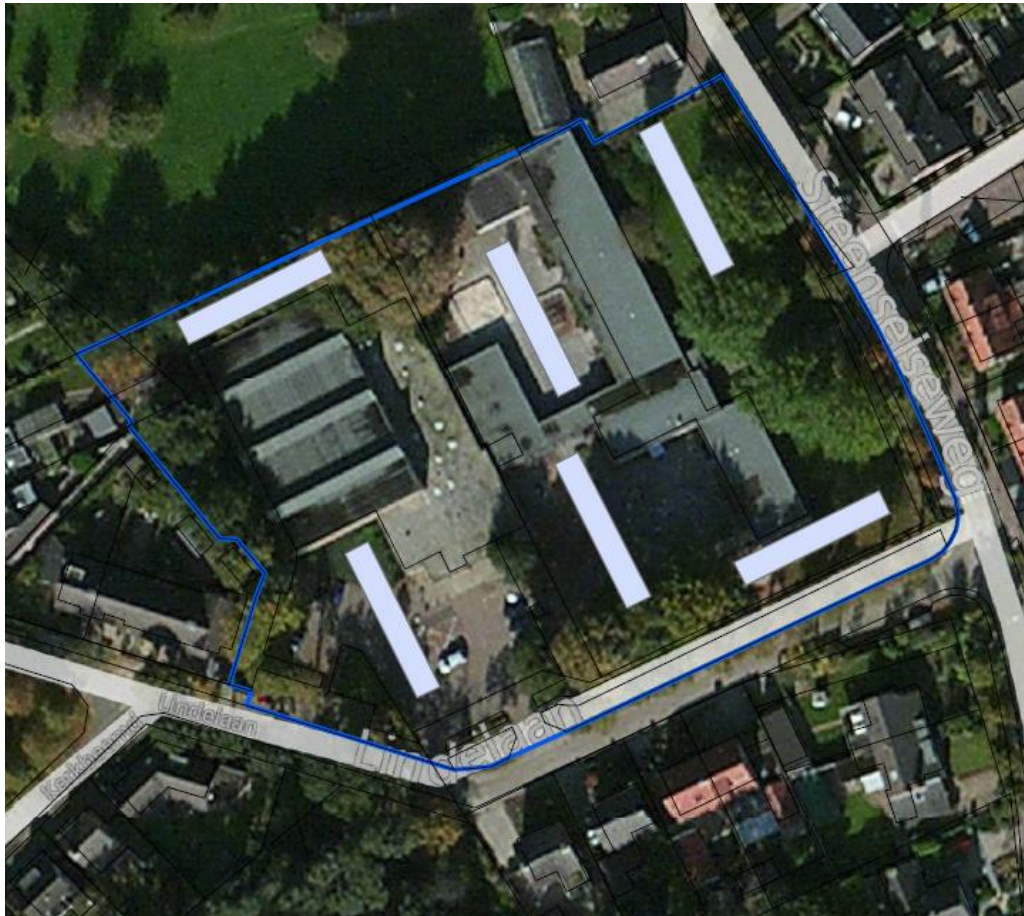
- 'Wat is de opbouw van de ondergrond en het verwachte bodemtype?' De ondiepe ondergrond van het plangebied bestaat uit dekzand (Laagpakket van Wierden; Formatie van Bostel). In de diepere ondergrond komen grof zand en grind (Formatie van Sterksel) voor. Het westelijke deelgebied en het westelijke deel 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 laatpaleolithicum 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 bodemverstorende activiteiten is niet bekend, maar uitgaande van een gemiddelde verstoringsdiepte voor nieuwbouw zullen eventueel aanwezige resten door de graafwerkzaamheden worden bedreigd.

Conclusie archeologie

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.

Programma van Eisen (PvE)

SRE Milieudienst heeft in mei 2012 een Programma van Eisen⁷ opgesteld voor het karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek, dat is goedgekeurd door bevoegd gezag (gemeente Eersel). Het proefsleuvenonderzoek voor deelgebied C bestaat uit de aanleg van circa 6 proefsleuven volgens onderstaand puttenplan. De ligging van de proefsleuven op het puttenplan is indicatief, in die zin dat er om praktische redenen van kan worden afgeweken. Dit is uitsluitend mogelijk in overleg met het bevoegd gezag. Alle veldwerkzaamheden moeten worden uitgevoerd volgens de richtlijnen van de KNA, versie 3.2 (specifiek protocol IVO-P).



Ligging proefsleuven deelgebied C

bron: SRE Milieudienst, april 2012

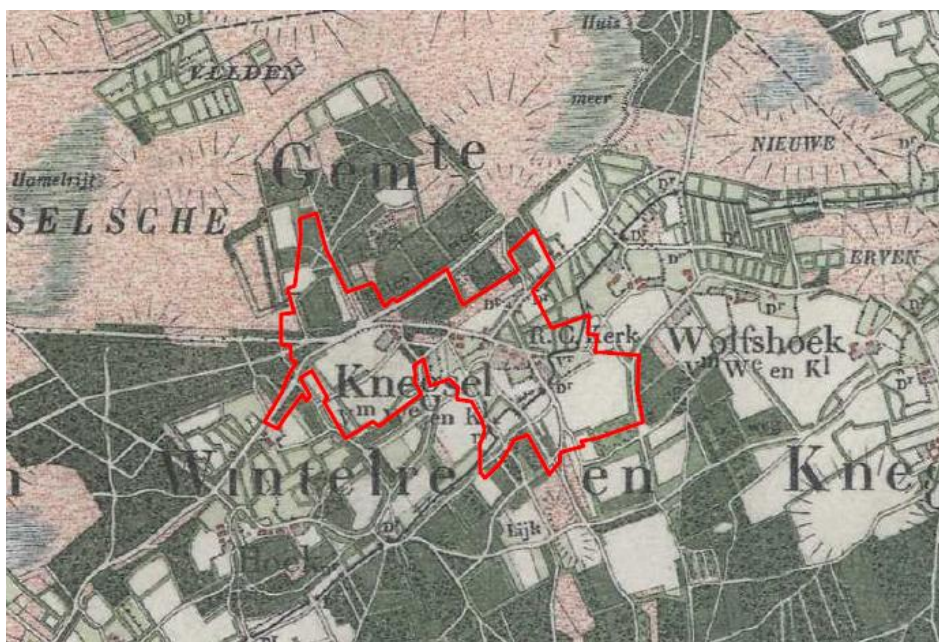
4.4.2 Cultuurhistorie

Eén van de pijlers uit de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo) van het Rijk betreft het opnemen van cultuurhistorische waarden in de ruimtelijke ordening. Met de wijziging van het artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) op 1 januari 2012 heeft dit haar beslag gekregen. Op grond van deze wijziging moet het aspect cultureel erfgoed expliciet worden meegewogen bij de vaststelling van een bestemmingsplan.

⁷ SRE Milieudienst (2 mei 2012) Archeologisch Programma van Eisen Plangebied Dorps hart Knegsel te Knegsel, versie 1.0

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

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



Kaartbeeld Knegsel rond 1900

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

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

landschap. In Knegsel hebben in de periode vanaf 1900 slechts zeer beperkt ontwikkelingen plaatsgevonden, waardoor in de huidige situatie de aanwezigheid van het (bosrijke) buitengebied vanaf de kern nog goed voelbaar is. Het dorp is in de 20e eeuw met name gegroeid door verdichting van de bebouwing langs de bestaande linten.

Na de Tweede Wereldoorlog zijn enkele kleinschalige uitbreidingslocaties toegevoegd aan Knegsel, met name ten zuiden van Het Groen. Hier zijn enkele woonbuurten gerealiseerd die een planmatig karakter hebben. Het betreft de uitbreiding 'De Eikenbocht' in de oksel van de Veldhovenseweg en de Steenselseweg, de uitbreiding 'De Beemd' in het gebied ten zuiden van het dorpshuis en de uitbreiding 'D'n Alleman' in het zuidwestelijk deel van Knegsel. Ten noorden van Het Groen is, rond De Huufkes, een deel van de kern aan te merken als woonbos.

Het plangebied (deelgebied C) maakt deel uit van de uitbreidingswijk 'De Beemd'. In het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorisch waardevolle elementen en/of bebouwing.

Conclusie cultuurhistorie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen beperking voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.5 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 op 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 rapportage⁸ opgesteld. Vanwege de voorgenomen plannen heeft Jansen Raadgevend Ingenieursbureau een onderzoek⁹ 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:

⁸ SRE Milieudienst (15 oktober 2009) Wet geurhinder en veehouderij; Omgekeerde werking en leefklimaat komplannen gemeente Eersel – kern Knegsel, projectnummer 479160

⁹ Jansen Raadgevend Ingenieursbureau (20 oktober 2011) Geluidonderzoek in kader van milieuzonering; Planontwikkeling Dorpshart Knegsel, kenmerk 813.220/50.120/MZI_v2

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

Cafetaria

Er zijn binnen deelgebied A2 nieuwe woningen gelegen binnen de richtafstanden uit de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering. Hierdoor kan cafetaria 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 C betreft, wat ruim buiten de richtafstand van het cafetaria 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 cafetaria, 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 onderzoek blijkt dat de nieuw te bouwen multifunctionele accommodatie gelegen in het plangebied als mogelijk knelpunt valt aan te merken. In dit kader is door DGMR¹⁰ nader onderzoek uitgevoerd naar de geluidsuitstraling naar de omgeving. Het doel van deze rapportage is om aan te tonen dat na realisatie van de MFA het woon- en leefklimaat in de omgeving, als gevolg van de activiteiten van installaties, blijft gewaarborgd en aan de regelgeving met betrekking tot geluid wordt voldaan.

Uit het onderzoek blijkt dat, met inachtneming van de voorzieningen zoals beschreven in hoofdstuk 3 van het onderzoek, het plan voor de MFA voldoet aan de eisen uit het Activiteitenbesluit en de aanvullend gestelde strengere eisen uit de Nota gebiedsgericht geluidbeleid van de gemeente Eersel.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is tevens het geluid van spelende kinderen inzichtelijk gemaakt. Uit het onderzoek blijkt dat alle omliggende woningen voldoen aan de normen uit het Activiteitenbesluit. Bij enkele woningen aan de Lindelaan worden richtwaarden uit de gemeentelijke Nota gebiedsgericht geluidbeleid overschreden. Wel

¹⁰ DGMR Bouw B.V. (12 november 2012) MFA Knegsel; akoestische onderbouwing geluidsuitstraling, kenmerk B.2012.0220.00.R001

wordt voldaan aan de normen uit het Activiteitenbesluit. Aangezien in de huidige situatie in het plangebied reeds sprake is van een speelplaats met spelende kinderen, is geen sprake van een relevante wijziging van het woon- en leefklimaat voor deze bestaande woningen.

Parkeerterrein multifunctionele accommodatie

Aan de Steenselseweg wordt een nieuw parkeerterrein gerealiseerd, om de parkeerbehoefte als gevolg van de multifunctionele accommodatie op te vangen. Dit parkeerterrein kan op grond van het vigerend bestemmingsplan Kom Knegsel worden gerealiseerd. De locatie van het terrein is immers bestemd als 'Maatschappelijk' waarbinnen de realisatie van parkeervoorzieningen is toegestaan.

Aangezien enkele woningen in de directe omgeving zijn gesitueerd en de gemeente Eersel streeft naar zo min mogelijk hinder voor omwonenden, heeft de gemeente een akoestisch onderzoek¹¹ uit laten voeren naar de geluidniveaus als gevolg van het parkeerterrein.

In het onderzoek worden de maatregelen voorgesteld om piekniveaus te verminderen. Door het instellen van een parkeerverbod in de nachtperiode ter plaatse van de meest noordelijke parkeerplaatsen worden de piekniveaus op bestaande woningen in de nachtperiode teruggebracht. Het maximaal optredende geluidniveau in woningen zal bij een geluidwering van 20 dB(A), de minimaal vereiste waarde uit Bouwbesluit, bij een geluidbelasting op de woningen van maximaal 65 dB(A) voldoen aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit die gelden voor piekniveaus in gevoelige gebouwen.

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-stacksgebied. 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.

4.6 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

¹¹ Jansen Raadgevend Ingenieursbureau (30 oktober 2012) Planontwikkeling Dorpshart Knegsel; Geluidniveaus t.g.v. parkeerbewegingen; kenmerk 813.220/50.120/NO2

geluidbelasting en minimale geluidwering bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties.

De wijzigingsbevoegdheden uit het moederplan Kom Knegsel ten behoeve van het plan 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 drie wijzigingsbevoegdheden in het dorpschart 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 te worden getoetst. 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, onderzocht¹².

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.

De woningen in deelgebied A2 vallen buiten het plangebied van dit wijzigingsplan. De locatie van de appartementen in deelgebied C (onderhavig plangebied) is gewijzigd. De appartementen zijn in het westen van het plangebied, aan de rustige 30 km/h weg Kerkbeemd, geprojecteerd. Het verkeer op deze rustige weg heeft geen geluidhinder voor aangrenzende woningen tot gevolg, zoals ook blijkt voor de woningen in deelgebied A1 in het onderzoek. De voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder wordt niet overschreden. Er is derhalve sprake van een redelijk tot goed woon- en leefklimaat.

Overigens blijkt uit het onderzoek dat de bouw van de woningen (in deelgebied A2 en de voorgaande locatie van de appartementen in deelgebied C) akoestisch gezien ook al mogelijk was, 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 wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor de realisatie van de woningen in het plangebied.

4.7 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). De normen zijn opgesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in

¹² Jansen Raadgevend Ingenieursbureau (20 oktober 2011) Geluidonderzoek verkeerslawaai Planontwikkeling Dorpshart Knegsel, kenmerk 813.220/50.120/VL1_v2

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 1.500. 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.

Voor de volledigheid is een totale verkeersgeneratieberekening¹³ gemaakt. 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.

Naast de toets aan de Wet luchtkwaliteit is de toets aan een goede ruimtelijke ordening van belang. Bekeken moet worden of het aanvaardbaar is om het plan op deze locatie te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur, die gemiddeld bij de functie te verwachten is, significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning.

¹³ Pouderoyen (maart 2011) Bijlage Verkeersgeneratie, nummer 114-014

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		

Uit onderzoek van de SRE Milieudienst¹⁴ blijkt dat in de kom van Knegsel geen bedrijven zijn gelegen die vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit enige relevantie hebben. Aanwezige bedrijven dragen op lokaal niveau verwaarloosbaar bij aan het achtergrondniveau. De bijdrage van de snelweg aan de achtergrondconcentratie is beperkt en leidt niet tot overschrijdingen van de grenswaarden. Voor de stoffen NO₂ en PM₁₀ (fijn stof) afkomstig van het lokale wegverkeer wordt ruimschoots voldaan aan de luchtkwaliteitsnormen, zoals opgenomen in de Wet milieubeheer. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hiermee beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

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.

4.8 Bodemkwaliteit

4.8.1 Vooronderzoek

CSO Adviesbureau heeft vooronderzoek¹⁵ verricht naar de bodemgesteldheid op de drie 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.

¹⁴ SRE Milieudienst (31 maart 2009) Wet luchtkwaliteit; Komplan Knegsel, projectnummer 467532

¹⁵ CSO Adviesbureau (30 augustus 2010) Vooronderzoek bodem conform NEN 5725 "Dorpshart Knegsel", nummer 09J096.R01

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

- verhardingen/ half-verhardingen;
- 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 nader bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de resultaten van het vooronderzoek worden 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 pastortuin 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 Vooronderzoek

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek worden 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 nader bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

4.8.2 Verkennend bodemonderzoek

SRE Milieudienst heeft een verkennend bodemonderzoek¹⁶ uitgevoerd in alle deelgebieden van het plan "Dorpshart Kneegsel", waaronder onderhavig plangebied. De conclusies en aanbevelingen van het onderzoek zijn in de navolgende alinea's verwoord.

Uit het onderzoek 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.

¹⁶ SRE Milieudienst (18 juli 2011) Onderzoek naar bodemverontreiniging, projectnummer 501661

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.

Conclusie Verkennend bodemonderzoek

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.

4.9 Externe veiligheid

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

In de door SRE Milieudienst opgestelde memo externe veiligheid¹⁷ voor de komplannen Duizel, Wintelre en Knegsel is in kaart gebracht wat de externe risico's zijn rondom de verschillende wijzigingsbevoegdheden in de kern Knegsel, waaronder deelgebied C (plangebied). De resultaten zijn in de navolgende alinea's verwoord. Daarnaast stelt de brandweer met betrekking tot fysiek veiligheid de voorwaarde dat de bluswatervoorziening en bereikbaarheid conform de beleidsregels van de gemeente Eersel (collegebesluit 28 juli 2009) worden gerealiseerd.

Risicovolle inrichtingen

Op basis van de Provinciale Risicokaart wordt geconcludeerd 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.

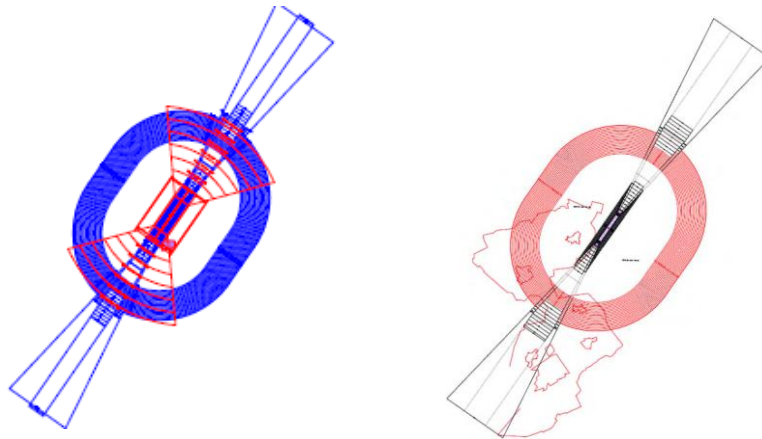
Transport over rail

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

¹⁷ SRE Milieudienst (22 januari 2009) Memo Toetsing Externe Veiligheid voor een 22-tal RO-locaties (Ruimtebalans 2008/2009), Projectnummer 467542

De obstakelvrije zone rondom het vliegveld van Eindhoven is opgebouwd uit 3 componenten, zoals weergegeven in de navolgende afbeeldingen. Het betreft allereerst de zogenaamde invliegfunnels (blauwe lijnen). 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 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 funnel (blauwe belijning), IHCS (blauwe, ovale ringen) en de ILS (rode belijning) van Vliegbasis Eindhoven (links) en de ligging ten opzichte van de gemeente Eersel (rechts)

De hoogtebeperkingen ten gevolge van de IHCS liggen boven de maximale bouwhoogte (van 11 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 verstoringsgebied 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.

4.12 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 dorpschart 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;
- Waterververontreiniging 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. In ieder geval de monumentale bomen worden op zodanige wijze in een nieuw plan ingepast, zodat deze zich op optimale wijze kunnen blijven ontwikkelen. Het is immers

gemeentelijk beleid dat alle monumentale bomen behouden blijven en er geen vergunning voor het kappen wordt verleend voor dergelijke bomen.

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 wordt 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 uitlopende materialen, die het water ernstig kunnen verontreinigen zoals lood, koper en zink.

4.13 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.

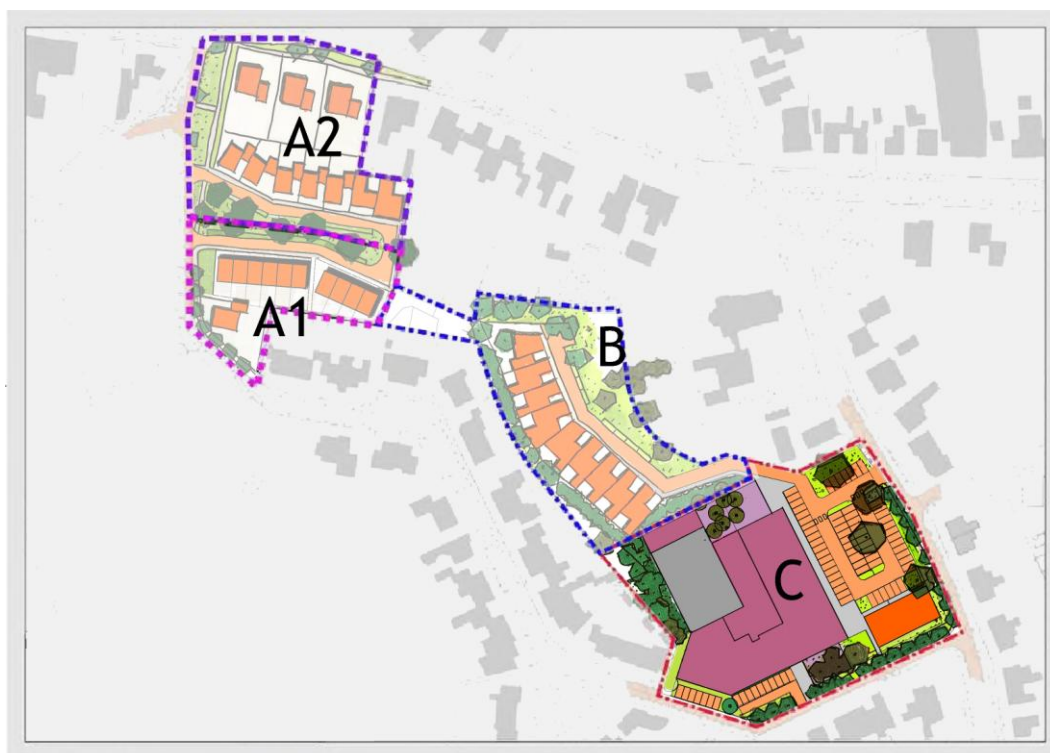
5. Planbeschrijving

5.1 Voorgeschiedenis Dorpshart Knegsel

Voor de herontwikkeling van de locaties van het voormalige 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 (noordzijde na 2020);
- B. de locatie pastorietauin, op lange termijn (na 2020);
- C. de locatie basisschool/ sporthal.

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



Stedenbouwkundig plan dorps hart Knegsel

bron: Grounds

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 bij de ontwikkeling van Dorpshart Knegsel uitgegaan van het volgende programma:

- Deelgebied A1: locatie tennisvelden (woningbouw): 11 woningen;
- Deelgebied A2: locatie gemeenschapshuis (woningbouw): 10 woningen (na 2020);
- Deelgebied B: locatie pastorietaan (woningbouw): 9 woningen (na 2020);
- Deelgebied C: locatie basisschool/ sporthal (MFA en woningbouw):
 - basisschool met vier klassen;
 - peuterprogramma, wellicht in toekomst kinderopvang (0-4 jarigen);
 - buitenschoolse opvang;
 - gemeenschapshuis;
 - uitbreiding/ aanpassing van de sporthal;
 - maximaal 9 woningen in totaal (voornamelijk appartementen, mogelijk enkele grondgebonden woningen).

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), die op langere termijn wordt ontwikkeld (na 2020), vormt een centrale groene ruimte waaraan wellicht patiowoningen worden gesitueerd. Om de privacy van omwonenden te waarborgen, is gekozen voor een laag bebouwingstype. Voor deelgebied A2 (ter plaatse van het bestaande 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 (zuidzijde) en patiowoningen (noordzijde) zijn gesitueerd. Deelgebied A2 zal naar verwachting echter pas na 2020 worden ontwikkeld.

5.3 Stedenbouwkundig plan deelgebied C

In het stedenbouwkundig plan is de bouw van een MFA en maximaal 9 appartementen voorzien in het plangebied (deelgebied C).

De bebouwing, in de vorm van de MFA en de appartementen, is in het westelijk deel van het plangebied gesitueerd. In het oosten van het plangebied zijn parkeerplaatsen op maaiveld voorzien. De bestaande ruimtelijke kwaliteit van de langwerpige onbebouwde ruimte voor de school aan de oost- en zuidzijde wordt met deze inrichting behouden en versterkt.

Een deel van de appartementen (maximaal 6) is in de zuidwesthoek van het plangebied gesitueerd. Hiermee wordt aangesloten op de bestaande woonfunctie van de rijwoningen aan de Lindelaan – Kerkbeemd. Met dit appartementengebouw, bestaande uit maximaal twee bouwlagen met een kap, wordt de rooilijn van de bestaande woningen aan de Kerkbeemd voortgezet. Een tweede locatie voor woningen is in de zuidoostelijke hoek van het plangebied geprojecteerd. Het bouwvlak ligt los van de MFA wat zal resulteren in een solitair gelegen, zelfstandig gebouw met maximaal 4 appartementen of grondgebonden woningen. Dit woongebouw is maximaal 7 meter hoog.

De MFA bestaat uit maximaal 2 bouwlagen. In eerste instantie zal het gebouw bestaan uit een bouwlaag met een kap. Daarnaast is er ruimte gereserveerd voor een eventuele toekomstige uitbreiding van de school op de verdieping. Aan de zuidzijde van het gebouw

(Lindelaan) is een buitenruimte voorzien t.b.v. spelen. De navolgende afbeeldingen geven een impressie van het bouwplan voor de MFA.



Impressie bouwplan MFA

Bron: Architecten EN EN

Inrichtingsplan buitenruimte

Naast het stedenbouwkundig plan en het bouwplan voor de MFA is er een inrichtingsplan voor de buitenruimte opgesteld. Het inrichtingsplan voorziet in een goede ruimtelijke inpassing van de MFA en het solitaire woongebouw in de omgeving. Het voorterrein van de MFA aan de oostzijde van het gebouw (Steenselseweg) krijgt een rustige, dorpse uitstraling. Het geheel wordt omkaderd door groen. In het ontwerp zijn grote bomen opgenomen, die verspreid over het plein staan. De laanbomen langs de Steenselseweg en de Lindelaan blijven bijna allen behouden en worden in het plan ingepast. De twee bomen met monumentale status ten noorden en ten zuiden van het plan blijven behouden. Voorts voorziet het plan in voldoende parkeerplaatsen en een helder padenstelsel t.b.v. een goede aanhaking op de omgeving en een optimale bereikbaarheid van de gebouwen.



Voorlopig ontwerp inrichtingsplan deelgebied C ,oktober 2012 (aan deze afbeelding kunnen geen rechten worden ontleend).
bron: Grounds



Voorlopig ontwerp inrichtingsplan deelgebied C, met mogelijke tijdelijke invulling van bouwlocaties, oktober 2012 (aan deze afbeelding kunnen geen rechten worden ontleend).
bron: Grounds

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 weinig stedelijke gemeente. Alhoewel de

locatie in het centrum van Knegsel ligt, dient de locatie als 'rest bebouwde kom' te worden beschouwd. De gemeente hanteert voor de MFA de onderzijde van de parkeernormen, met als doel het gebruik van de fiets of het te voet komen naar de MFA te stimuleren. Bovendien kan met minder verkeersruimte het groene, landelijke karakter beter worden behouden en worden meer bomen gespaard.

In de bijlage bij dit bestemmingsplan is de parkeerbalans¹⁸ op hoofdlijnen weergegeven, hieruit volgt dat minimaal 64 parkeerplaatsen noodzakelijk worden geacht. Aan de westzijde is aan de Kerkbeemd een 8-tal parkeerplaatsen gelegen. Voor de sportzaal is dit te weinig, echter aan de oostzijde (voorplein aan de Steenselseweg) liggen circa 56 parkeerplaatsen. Doordat de oostelijke en westelijke parkeerterreinen relatief dicht bij elkaar liggen zal er uitwisseling plaatsvinden. In totaal is er met circa 64 parkeerplaatsen voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

¹⁸ Gemeente Eersel (23 oktober 2012) Parkeerbalans Dorpshart Knegsel, deel C

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 antidubbeltelbepaling. 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 2008, 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"; Dit hoofdstuk 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.

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, mogen worden gebouwd; Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak. De

maatvoering van de gebouwen binnen het bouwvlak is aangegeven door middel van de aanduiding “maximale bouwhoogte”.

- 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;

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 opstellen 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 plangrens van het wijzigingsplan aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren weergegeven. Voorts zijn diverse aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

Maatschappelijk

De gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' zijn uitsluitend maximaal 9 gestapelde en/of aaneengebouwde woningen en aan-huis-verbonden beroepen toegestaan. Dit betekent dat het ter plaatse van deze aanduiding niet is toegestaan maatschappelijke voorzieningen te realiseren. Daarnaast wordt de realisatie van tuinen, erven en verhardingen, waterhuishoudkundige voorzieningen, groen-, parkeer- en speelvoorzieningen mogelijk gemaakt.

Gebouwen mogen uitsluitend worden gerealiseerd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Op de verbeelding is hiertoe een maximale bouwhoogte aangegeven. De realisatie van bijgebouwen is niet gewenst en daarmee niet toegestaan. In de regels is tot slot een bepaling voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, opgenomen.

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.

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

Conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient een onderzoek te worden verricht naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Voorliggend wijzigingsplan maakt een bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. In onderhavige situatie is sprake van actief gemeentelijk grondbeleid. 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. Derhalve is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Conclusie

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 Rijksdiensten omdat er geen nationaal belang is, met uitzondering van het defensie-belang, dat reeds is afgestemd. 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 ontwerpwijzigingsplan wordt gedurende 6 weken voor een ieder ter visie gelegd.

Eventueel ingediende zienswijzen worden van een gemeentelijke reactie voorzien en worden bij de besluitvorming betrokken.