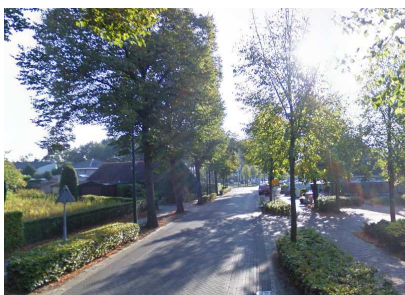


Wijzigingsplan

Het Groen 33, Knegsel

Gemeente Eersel



Wijzigingsplan

Het Groen 33, Knegsel

Gemeente Eersel

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:500

Datum:

Januari 2013

Vastgesteld:

14 januari 2013

Projectgegevens:

TOE02-0252108-01A

REG02-0252108-01A

TEK02-0252108-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.0770.WPKgroen333004-VAST

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

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

Inhoud

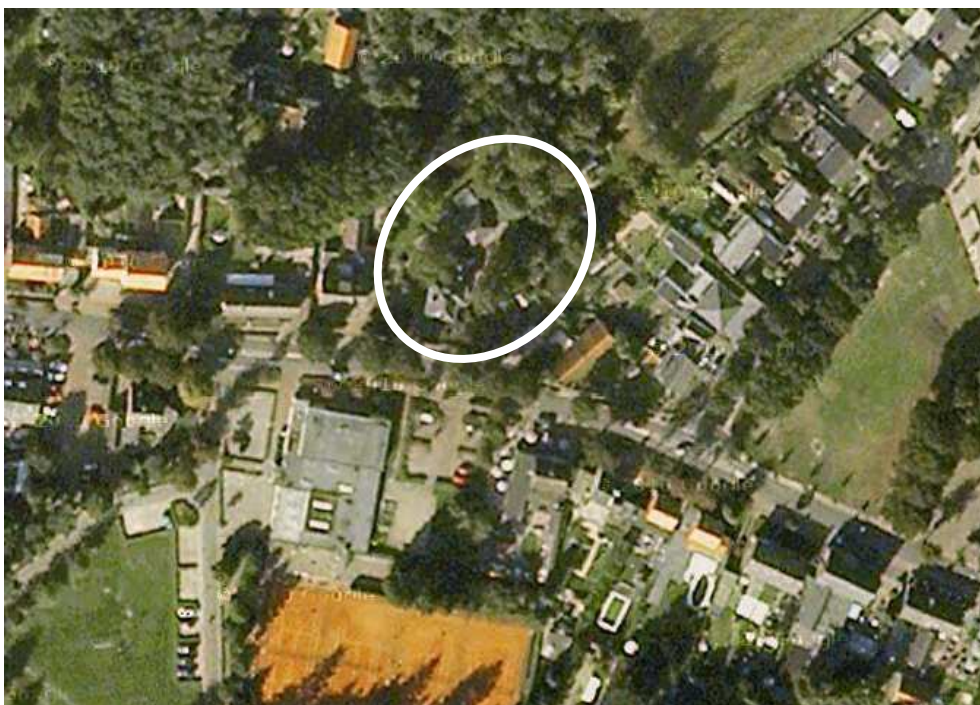
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Bij het plan behorende stukken	3
1.5	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	5
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Toekomstige situatie	6
2.3	Vertaling naar wijzigingsplan	8
2.4	Juridische toelichting	8
3	Beleidskader	9
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	11
4.1	Water	11
4.2	Geluid	13
4.3	Luchtkwaliteit	14
4.4	Externe veiligheid	15
4.5	Milieuhinder omliggende bedrijven	16
4.6	Archeologie	18
4.7	Bodem	19
4.8	Flora en fauna	20
4.9	Kabels en leidingen	21
5	Haalbaarheid	23
5.1	Financieel	23
5.2	Maatschappelijk	23

Bijlage

- 1 Toetsingsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, Croonen Adviseurs, 14 augustus 2012
- 2 Vaststellingsbesluit wijzigingsplan 'Mr. de la Courtstraat 2, Vessem'.

Separate bijlage:

- 1 Archeologisch onderzoek (augustus 2012), kernmerk V-12.0218, BAAC
- 2 Quicksan flora en fauna (2012), kenmerk NAT01-0252108-01A, Croonen Adviseurs
- 3 Verkennend bodemonderzoek aan 't Groen te Knegsel (7 december 2012), Inpijn Blokpoel ingenieursbureau



Ligging plangebied (Bron: Bing Maps, 2010)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In opdracht van een particuliere initiatiefnemer wordt een woning ontwikkeld aan Het Groen 33 in Knegsel. Deze uitbreiding past niet in het vigerend bestemmingsplan 'Kom Knegsel' voor de locatie. Wel is in dit bestemmingsplan aan de locatie een wijzigingsbevoegdheid toegewezen. De voorgenomen uitbreiding past binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid, zodat voorliggend wijzigingsplan is opgesteld.

1.2 Plangebied

Het plangebied van dit wijzigingsplan ligt centraal de kern Knegsel. Het betreft het onbebouwde perceel Het Groen 33, kadastraal bekend onder sectie F nummer 4431. Aan de noordoostzijde wordt het gebied begrensd door het woonperceel aan de Zandoerleseweg 1A. Aan beide zijden wordt het perceel begrensd door een woonperceel met een vrijstaande woning.



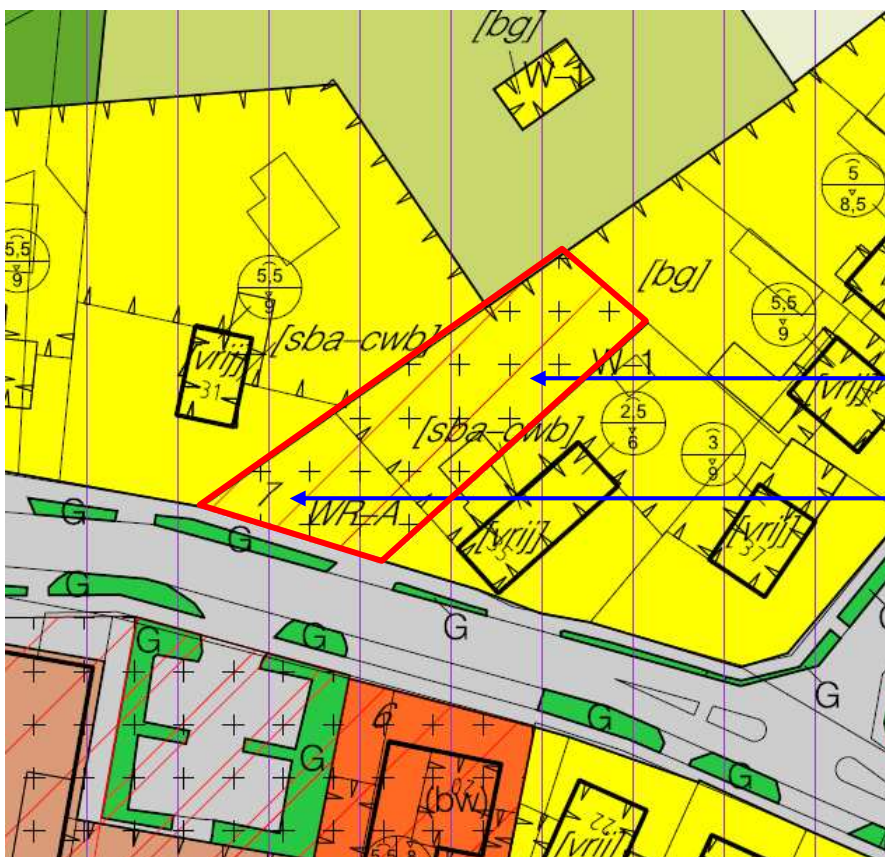
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert bestemmingsplan 'Kom Knegsel'. Dit plan is op 31 maart 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van Eersel. Voor het plangebied geldt de bestemming 'Wonen - 1 en 'wijzigingsbevoegdheid met nummer' (7).

Voor het gehele plangebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze is in de regels van het bestemmingsplan beschreven in artikel 25 onderdeel h. Hierin is bepaald dat Burgemeester en wethouders bevoegd zijn om op de plankaart het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de nieuwbouw van maximaal één woning. Hiervoor gelden de volgende bepalingen:

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

De voorgenomen realisatie van de woning past niet in het vigerend bestemmingsplan, In het bestemmingsplan is nog geen bouwvlak opgenomen, maar past wel binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. In dit wijzigingsplan is de uitbreiding toegelicht en op de noodzakelijke punten onderbouwd.



Bestemming
wonen-1

Wijzigings-
bevoegdheid
met nummer 7

Uitsnede bestemmingsplan 'Kom Knegsel (Bron: gemeente Eersel, 2011)

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit wijzigingsplan bestaat uit drie (onder)delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels, waarin voornamelijk wordt verwezen naar het vigerende bestemmingsplan 'Kom Knegsel' voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen, en voorliggende toelichting waarin de keuzes die in het wijzigingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving wordt gegeven van de voorgenomen ontwikkeling en hoe deze is vertaald naar voorliggend wijzigingsplan. In hoofdstuk 3 is het vigerende beleid voor het plangebied opgenomen.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten met betrekking tot de ontwikkeling. De financiële haalbaarheid staat beschreven in hoofdstuk 5. Tot slot bevat hoofdstuk 6 een toelichting op de gevolgde procedures.



Het Groen 33



Zicht op het Groen 31



Zicht op het Groen 35



Zicht op cafetaria De Weefkamer

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het Groen is één van de doorgaande wegen in het dorp. Het vormt de oost-west ontsluiting tussen Vessem en Veldhoven. Omdat het dorp geen grote bebouwingsdichtheid kent en qua omvang beperkt is, is Het Groen geen drukke weg. Ten oosten van het plangebied, ligt de Zandoerleseweg de noordelijke verbinding van de kern met Zandoerle.

Aan de noordzijde van dorpslint Het Groen zijn vooral vrijstaande woningen in een groene omgeving gelegen. Aan de zuidzijde van het Groen zijn diverse andere functies gesitueerd. Ten zuidoosten van het plangebied is cafetaria De Weefkamer gelegen. Een cafetaria/cateringbedrijf met op het perceel een terras voor het cafetaria. Recht tegenover het perceel is en parkeerplaats gelegen ten behoeve van de daarvan ten westen gesitueerde gemeenschapshuis De Leenhoef.



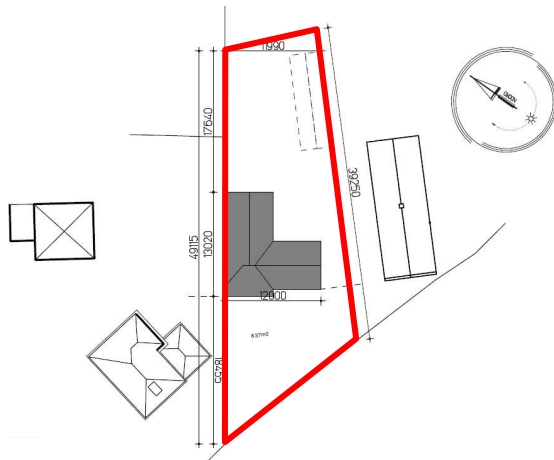
Straatbeeld Het Groen met aan de linkerzijde de planlocatie.

De bebouwing aan Het Groen bestaat voornamelijk uit traditionele lintbebouwing, maar kenmerkt zich door veel variatie in architectuurstijlen en een diversiteit van goot- en bouwhoogtes.

Aan beide zijden van het perceel is bebouwing van cultuurhistorische waarde aanwezig. Bijzonder is de kempische boerderij aan de oostzijde van het perceel. Aan de westzijde staat een jaren '30 woning met een forse maat en schaal.

Belangrijke opdracht is dat de toe te voegen woning past tussen beide bouwwerken.

2.2 Toekomstige situatie



Ligging nieuwe woning op perceel.

De woning is ontworpen als een ingetogen massa, waarbij goot en nok hoogte aansluiten bij het naastgelegen pand aan de oostzijde. De goothoogte bedraagt 2,9 meter en de bouwhoogte 7,5 meter. Dit is ruim binnen de voorwaarden voor wijziging van het bestemmingsplan, aangezien deze een maximale bouwhoogte van 10 m toestaat.

Vanwege het unieke vorm van het perceel, een diep taps toelopend perceel, is ervoor gekozen een grote voortuin te creëren en de woning uiterst links op het perceel te situeren. Hierdoor ontstaat er aan beide zijden voldoende ruimte ten opzichte van de belendende bebouwing. In de westgevel van de woning zijn geen raamopeningen voorzien waarmee de privacy van de buren gewaarborgd is.

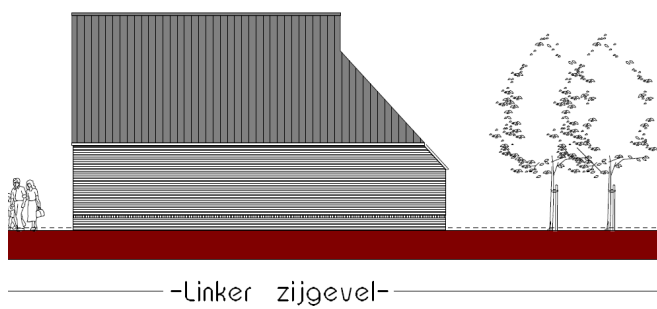
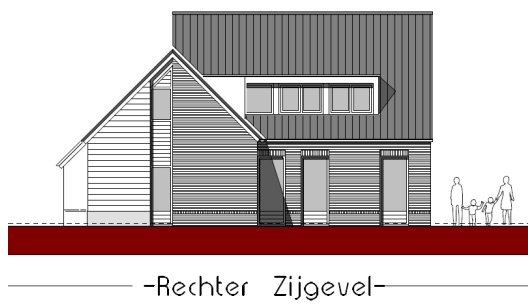
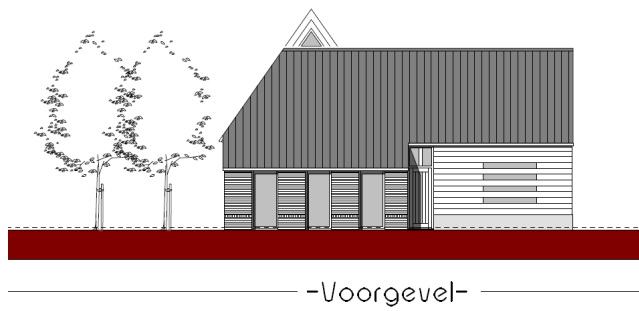
De woning bestaat uit twee volumes die elkaar versterken door het traditionele 'uilenbord' in de voorgevel. In het grootste volume zijn de woonkamer, eetkeuken, badkamer en 2 slaapkamers gesitueerd. In het tweede volume zijn de entree, de bijkeuken, de berging en een derde slaapkamer gesitueerd.

Aan de oostzijde van de woning is ruimte voor een inrit waar plaats is voor het parkeren van 2 auto's waarmee de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt opgelost.

De woning wordt uitgevoerd in traditionele materialen, geïnspireerd op de aangrenzende bebouwing, zoals metselwerk, hout gepotdekselde delen en een antraciete hollandse pan. De eisen aan architectuur en vormgeving van de bebouwing worden nader getoetst wanneer het bouwplan wordt voorgelegd voor welstand..



Impressies vormgeving en mogelijke materialisering nieuwe woning het Groen 33



2.3 Vertaling naar wijzigingsplan

Bij de vertaling van het bouwplan naar het wijzigingsplan is uitgegaan van de regeling zoals opgenomen in het vigerend bestemmingsplan 'Kom Knegsel'. Op de verbeelding van voorliggend wijzigingsplan zijn ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan beperkte wijzigingen doorgevoerd.

Op het perceel blijft de woonbestemming ('Wonen-1') van kracht. Om de nieuwe woning mogelijk te maken, is een bouwvlak opgenomen. Aan dit bouwvlak zijn maximale goot-hoogte, bouwhoogte en bebouwingstypologie toegekend. Hierbij is rekening gehouden met de stedenbouwkundige randvoorwaarden, zoals deze door de gemeente zijn bepaald voor deze ontwikkeling. Het bouwvlak blijft hierbij aan één zijde minimaal 3 m van de zijdelingse perceelsgrens verwijderd.

Dit wijkt af van de regels in Wonen-1 in het vigerend bestemmingsplan. In de regels bij dit bestemmingsplan is daarom de regel opgenomen dat in deze situatie de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aan één zijde minder dan 3 meter mag bedragen. Voor eventuele bijgebouwen zijn op de verbeelding geen bouwvlakken opgenomen.

Er wordt op de verbeelding een aanduiding 'bijgebouwen' toegevoegd. Hiermee wordt bepaald waar bijgebouwen kunnen worden gerealiseerd. In de regels van het vigerende bestemmingsplan worden aan de hoeveelheid en oppervlakte van bijgebouwen een voor deze woning geschikt kader gegeven. De te realiseren inrit is reeds mogelijk binnen de bestemming 'Wonen-1'.

2.4 Juridische toelichting

De regels van het bestemmingsplan 'Kom Knegsel, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Eersel op 31 maart 2011, blijven, op de regel met betrekking tot de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens na, onveranderd van toepassing.

3 Beleidskader

De realisatie van een woning aan de Het Groen 33 valt binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Kom Knegsel'. In het kader van dit plan is reeds een beleidsmatige afweging gemaakt. Aan-gezien in de tussentijd geen nieuw beleid is geformuleerd dat van invloed is op deze afweging, wordt met betrekking tot beleid verwezen naar het bestemmingsplan 'Kom Knegsel'. In voorliggend wijzigingsplan wordt derhalve niet concreet ingegaan op beleid.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Bij het opstellen van een bestemmings-/wijzigingsplan is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. Omdat door middel van voorliggend wijzigingsplan een ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, moet worden aangetoond dat deze haalbaar is in relatie tot de planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

Met deze verantwoording wordt tevens voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid uit bestemmingsplan 'Kom Knegsel'.

4.1 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is door Croonen Adviseurs in augustus 2012 navolgende watertoets opgesteld.

4.1.1 Beleid en regelgeving

Waterschap De Dommel

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Waterschap De Dommel heeft op 16 december 2009 het Waterbeheerplan III 'Krachtig Water' vastgesteld. Het waterbeheerplan is op 22 december 2009 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2010-2015. Hierbij is de volgende indeling in thema's gehanteerd: 'droge voeten', 'voldoende water', 'natuurlijk water', 'schoon water', 'schone waterbodem' en 'mooi water'.

De kerntaken van het Waterschap bestaan uit het voorkómen van wateroverlast en het herstellen van het watersysteem binnen Natura 2000-gebieden. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Gemeente Eersel

Het beleid van de gemeente Eersel voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is het waterplan Eersel, en het daarmee verbonden Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan, opgesteld.

Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water, waarbij afwenteling op andere delen van het watersysteem moet worden voorkomen.

Het waterplan richt zich op een verbetering van de kwaliteit van het rioleringsstelsel, op de vermindering van de vuiluitworp naar het oppervlaktewater, de bodem en het grondwater, op het voorkomen van overlast en op het vasthouden van schoon hemelwater in het gebied. Vanuit de watersysteembenadering is een beleidsrichting geformuleerd voor aspecten als gebruik en veiligheid. De opstelling is ingestoken vanuit zes thema's: verdroging beperken, wateroverlast tegengaan, water meer beleven, goed rioolstelsel, water(bodem)kwaliteit verbeteren en zuinig omgaan met drinkwater en veiligheid tegen overstromingen.

4.1.2 Locatiestudie

In de huidige situatie is de planlocatie aan Het Groen een braakliggend terrein en vrijwel in zijn geheel onverhard. Er is geen oppervlaktewater in het plangebied aanwezig, afgezien van een greppel/droge sloot, die de westelijke begrenzing van het plangebied vormt.

De planlocatie ligt op een maaiveldniveau van circa 26.0m + NAP (www.ahn.nl), waarbij de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich bevindt op een diepte van 80cm onder maaiveld en de gemiddelde laagste grondwaterstand 180cm onder maaiveld (Watertoetsviewer De Dommel). De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit de grondsoort lemig fijn zand (www.bodemdata.nl), welke geschikt is voor infiltratie, derhalve is uitgegaan van een theoretische k-waarde van 1.0 m/dag. Deze gronden zijn geclassificeerd als een hoge zwarte enkeerdgrond. Op basis van de Wateratlas van de provincie Noord-Brabant, is (de omgeving van) het plangebied te kenmerken als een gebied dat geschikt is voor infiltratie in de bodem.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van één woning, in combinatie met een herinrichting van het gehele plangebied. Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven.

Hierbij is uitgegaan van de bebouwingsmogelijkheden die in het schetsplan, d.d. 15 juni 2012, worden geboden. Het te projecteren watersysteem dient de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting éénmaal per 10 jaar voorkomt. Eveneens dient bij een neerslagsituatie van éénmaal per 100 jaar geen wateroverlast te ontstaan op eigen terrein of bij derden.

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²)*	Toekomstige situatie (m ²)*
Dakoppervlakte bebouwing	0	165
Terreinverharding	0	125
Onverhard terrein	640	350
Totaal	640	640

* indicatieve maatvoering

4.1.3 Conclusie en aanbevelingen

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een toename van het verhard oppervlak van circa 290 m² tot gevolg hebben. Op basis van de HNO-tool is de benodigde ruimte voor een bergingsvoorziening bepaald. De parameters die gebruikt zijn om deze ruimte te bepalen en de uitkomsten van deze berekening zijn als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

Op basis van deze berekening dient het plangebied voor een neerslagsituatie die eens in de tien jaar voorkomt over een bergingscapaciteit van 15 m³ te beschikken. Hierbij wordt geadviseerd om de om de benodigde berging, gezien de aard en omvang van het plangebied, door middel van een bovengrondse infiltratievoorziening te realiseren, met een benodigde oppervlakte van circa 40 m². Het hemelwater wordt opgevangen waarna deze (vertraagd) kan infiltreren in de ondergrond. De uiteindelijke situering en maatvoering wordt in een later stadium, in overleg met het Waterschap en de gemeente Eersel, nader bepaald.

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuulende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. De aansluiting op het gemeentelijk rioolsysteem zal gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringsysteem voor hemel- en vuilwater. Aan de hand van de bovenstaande maatregelen wordt voldaan aan de benodigde waterberging binnen het plangebied, zonder afwenteling naar het omliggend gebied te creëren.

De bovenstaande conclusies en bevindingen worden bij het Waterschap De Dommel neergelegd voor een wateradvies. Na het verstrekken van het wateradvies wordt de waterparagraaf, indien noodzakelijk, aangepast en definitief gemaakt.

4.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaaï en/of spoorweglawaaï. Uitzondering hierop vormen wegen in een 30 km-zone.

In het plangebied wordt 1 woning gerealiseerd. Dit is een geluidgevoelige functie, maar het plangebied wordt volledig omgeven door 30 km-wegen. Conform de Wet geluidhinder geldt voor deze wegen geen eis tot akoestisch onderzoek.

Conform het gemeentelijk beleid dient wel bezien te worden of er een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd kan worden.

Uit de regionale verkeer en milieukaart van de gemeente Eersel blijkt dat de te verwachte waardes lager zijn dan 58 dB Lden. Een goed woon- en leefklimaat kan gerealiseerd worden.

De volgende aanbevelingen moeten bij de realisatie van de woning meegenomen worden: er moet voorzien worden in een geluidsluwe buitenruimte en bij voorkeur moeten geluidsgevoelige ruimtes aan de geluidsluwe zijde van het gebouw gerealiseerd worden.

4.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van 1 woning. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (o.a. van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (o.a. l.p.g.-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (o.a. aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Uit een inventarisatie van de nationale risicokaart blijkt dat het plangebied niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen ligt.



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (Bron: nationale risicokaart, 2011)

- **Risicovolle inrichtingen:** in de nabijheid van de ontwikkelingslocaties zijn geen risicovolle activiteiten gelegen, welke een nadelige invloed kunnen hebben op de voorgenomen ontwikkeling. De nieuwe woning ligt buiten het invloedsgebied van het LPG station aan Vessemseweg 2.
- **Transport over weg:** de doorgaande routes waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, zijn op ruime afstand van het plangebied gelegen. Deze zijn dan ook als niet significant te beschouwen.
- **Transport over rail:** in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen spoorlijnen gelegen waarover gevaarlijke stoffen getransporteerd worden.
- **Transport over water:** in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen wateren gelegen waarover gevaarlijke stoffen getransporteerd worden.
- **Transport door lucht:** het plan is buiten de gangbare aanvlieg- en opstijgroutes van het militaire en burgervliegveld (Eindhoven Airport) gelegen.
- **Transport door buisleidingen:** in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen ondergrondse buisleidingen (hogedruk of brandstof) gelegen.
- **Hoogspanningsleidingen en GSM-masten:** in de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningsleidingen en GSM-masten.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.5 Milieuhinder omliggende bedrijven

4.5.1 VNG-lijst 'Bedrijven en milieuzonering'

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukennissen van typen bedrijven.

Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals rustig buitengebied), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' wordt het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden.

Een gemengd gebied is een gebied met een matig tot sterke functiemenging. Gebieden die direct langs de hoofdontsluiting liggen behoren eveneens tot het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Tabel: richtafstanden milieucategorie tot omgevingstype (Bron: Bedrijven en milieuzonering, 2009)

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buiten- gebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6.1	1.500 m	1.000 m

Ten zuiden van het plangebied zijn een cafetaria/cateringbedrijf en het gemeenschapshuis gelegen. De ontwikkeling van een woning in de nabijheid van deze gelegenheid zou belemmeringen kunnen vormen voor de bedrijfsuitvoering. Anderszins zou de horecagelegenheid invloed kunnen hebben op het woon- en leefklimaat bij de nieuwe woning.

De woning en bedrijven liggen binnen het omgevingstype 'gemengd gebied'. Een cafetaria valt onder het bedrijfstype horeca en heeft de milieucategorie 1. Een catering bedrijf en gemeenschapshuis vallen onder milieucategorie 2. De minimale afstand tot het cateringbedrijf en gemeenschapshuis moet dus 10 meter bedragen. Hieraan wordt ruimschoots voldaan. Daarnaast zijn er andere woningen op korte afstand van de bedrijven gelegen waardoor deze woningen al maatgevend zijn met betrekking tot de bedrijfsvoering van de beide bedrijven.

De woning heeft een goed woon- en leefklimaat en er ontstaan geen aanvullende belemmeringen voor de bedrijven in de omgeving.

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied betreft de realisatie van een woning, zodat ook geen hinderlijke activiteiten worden toegevoegd aan de omgeving.

4.5.2 Wet geurhinder en veehouderijen

In het moederplan Kom Knegsel is voor de locaties van de wijzigingsbevoegdheden beoordeeld of het of het leefklimaat ter plaatse van deze wijzigingsbevoegdheden acceptabel is. Daarvoor is in 2009 een onderzoek uitgevoerd. Op voorliggende locatie was een goed leefklimaat.

In de tussenliggende periode van 2009 tot nu is de situatie in de omgeving niet gewijzigd.

Er zijn geen bedrijven in de omgeving bij gekomen en er hebben geen uitbreidingen van bestaande bedrijven plaatsgevonden waardoor het leefklimaat niet is verslechterd.

Conclusie

Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.6 Archeologie

In het vigerend bestemmingsplan 'Kom Knegsel' is op de locatie een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Hieraan is de voorwaarde verbonden dat wanneer de verstoring van een locatie groter is dan 100m² een archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Voorliggende ontwikkeling heeft betrekking op meer dan 100m².

Door BAAC is in augustus 2012 een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek met behulp van boringen uitgevoerd. De rapportage is als bijlage bij dit wijzigingsplan opgenomen. De resultaten van het onderzoek zijn hierna verwoord.

Bureauonderzoek

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied ligt op de overgang van een hoger gelegen dekzandrug naar een klein beekdal. Over het algemeen vormen gebieden op een landschappelijke gradiënt van oudsher aantrekkelijke vestigingslocaties. In de omgeving van het plangebied zijn archeologische waarden bekend uit het mesolithicum tot en met de Romeinse tijd, de late middeleeuwen en de nieuwe tijd.

Op basis van de bodemkundige en historische ligging blijkt dat het plangebied lange tijd op de rand van het ontgonnen gebied heeft gelegen. De oude dorpskern van Knegsel lag bovendien voor circa 1700 veel zuidelijker dan tegenwoordig. Desondanks zou het boerderijlint aan de zuidzijde van Het Groen ook al terug gaan tot de middeleeuwen. Aan de noordzijde van Het Groen en de Zandoerleseweg gingen de bouwlanden al snel over in heide en beboste percelen. Het duurde tot na de Tweede Wereldoorlog voordat het plangebied bebouwd raakte. De aard van de bebouwing is niet helemaal bekend. Er heeft in ieder geval een kas en een schuur op het terrein gestaan.

Indien in het plangebied een esdek aanwezig is, zou het archeologisch sporenniveau tegen diepe grondverstoringen, waaronder bouwwerkzaamheden, beschermd kunnen zijn geweest.

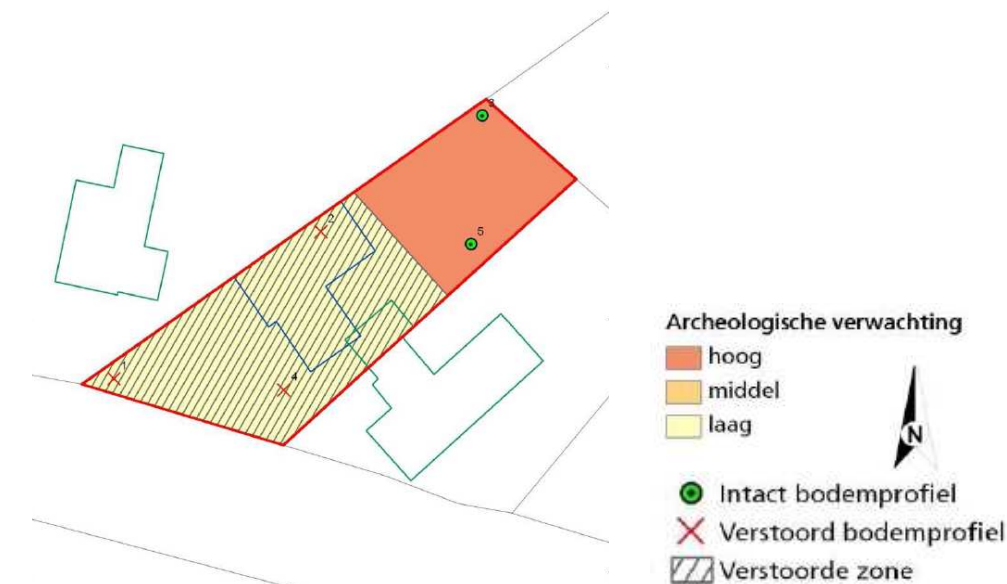
Gezien de ligging aan de rand van de oude bouwlanden is het echter niet duidelijk of en hoe lang in het plangebied plaggenbemesting heeft plaatsgevonden. Op basis van de bovenstaande informatie wordt aan het plangebied een algemeen hoge verwachting toegekend voor archeologische waarden uit het laatpaleolithicum tot de nieuwe tijd.

Veldbezoek

Uit het veldonderzoek blijkt dat de bodem in het zuidelijke deel van het plangebied sterk verstoord is, terwijl in het noordelijke deel nog een (deels) intact veldpodzolprofiel aanwezig is. Er zijn geen relevante archeologische indicatoren aangetroffen.

Op basis van het onderzoek wordt derhalve de archeologische verwachting in het zuidelijke deel bijgesteld naar een lage archeologische verwachting. Het noordelijke deel behoudt een hoge archeologische verwachting voor archeologische waarden uit het mesolithicum tot en met de vroege middeleeuwen.

Volgens de huidige plannen zullen alleen in het zuidelijke deel van het plangebied, waaraan een lage archeologische waarde is toegekend, bodemverstorende activiteiten plaatsvinden. Derhalve wordt geadviseerd geen vervolgonderzoek uit te voeren.



Archeologische verwachtingskaart (bron: BAAC, juli 2012)

Mochten de plannen wijzigen en in het gebied met een hoge archeologische verwachting toch verstoringen plaatsvinden, dan wordt geadviseerd de archeologische verwachting te toetsen en te specificeren door middel van een proefsleuvenonderzoek.

De bestemming 'Waarde – Archeologie' wordt op de verbeelding aangepast aan het gebied waarvoor een hoge archeologische verwachting is aangegeven.

4.7 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik.

Door Inpijn Blokpoel ingenieursbureau is hiertoe een verkennend bodemonderzoek verricht. De rapportage, d.d. 7 december 2012, is als bijlage opgenomen. Hierna zijn de conclusies vermeld.

Het geheel aan onderzoeksresultaten (o.a. veldwaarnemingen, aanvullende historische informatie en analyseresultaten getoetst aan het desbetreffende kader) geeft formeel aanleiding de gestelde hypothese te verwerpen. De bovengrond (MM1) is licht verontreinigd met cadmium en som PCB's.

De ondergrond van de vaste bodem (MM2) is niet verontreinigd met de onderzochte parameters. Het grondwater (B01) is licht verontreinigd met barium, cadmium en zink.

Het criterium voor nader onderzoek wordt voor de genoemde parameters echter niet overschreden, nader onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. De gevolgde onderzoeksopzet wordt derhalve als adequaat beoordeeld.

Conclusie

Resumerend kan bij beoordeling van het geheel aan onderzoeksresultaten gesteld worden dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht en zodoende geen belemmering vormt voor de geplande nieuwbouw.

4.8 Flora en fauna

In juli 2012 is door Croonen Adviseurs een quickscan flora en fauna uitgevoerd op het plangebied. Het doel van de quickscan is het opsporen van strijdigheden van de voorgenomen ingreep met de Flora- en faunawet en/of de Natuurbeschermingswet 1998 en het bepalen of de aanvraag van een ontheffing noodzakelijk is. Het volledige rapport is als bijlage opgenomen bij dit wijzigingsplan. In het rapport, behorende bij het onderzoek, wordt als volgt geconcludeerd:

Beschermde natuurgebieden

Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. Er bevindt zich geen EHS of GHS binnen het plangebied. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake.

Er zijn geen natuurgebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebieden) in de directe omgeving van het plangebied aanwezig.

Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan (EHS) of een voortoets (Nb-wet).

Beschermde soorten

Tabel 2 en 3-soorten

In het plangebied zijn geen zwaarder beschermde soorten aangetroffen die de voorgenomen wijzigingsplan wezenlijk kunnen beïnvloeden. In het kader van Flora- en faunawet zijn er vanuit flora en fauna geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Samengevat

Er hoeft geen nader onderzoek verricht te worden of een ontheffing aangevraagd worden. Er zijn belemmeringen vanuit flora en fauna te verwachten.

4.9 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5 Haalbaarheid

5.1 Financieel

Wanneer met een ruimtelijk plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld.

De gemeente Eersel heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, waarin afspraken gemaakt zijn over de plankosten. De plankosten zijn dus anderszins verzekerd en is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

5.2 Maatschappelijk

5.2.1 Vooroverleg

Het concept-ontwerpwijzigingsplan 'Het Groen 33, Knegsel' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Er zijn geen reacties binnengekomen van de betreffende instanties.

5.2.2 Vaststelling

Het ontwerpwijzigingsplan 'Het Groen 33, Knegsel' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 15 november 2012 gedurende zes weken ter visie gelegen, waarvoor vooraf de voorgeschreven bekendmakingen zijn gedaan en waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen.

Er zijn gedurende de periode van tervisielegging geen zienswijzen ingediend. Er is wel een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn ingevoegd in de toelichting.

Het wijzigingsplan 'Het Groen 33, Knegsel' is op 14 januari 2013 vastgesteld. Het vaststellingsbesluit is als bijlage opgenomen.

Bijlage 1

HNO-tool (2012), Waterschappen
De Dommel en Aa en Maas

Bijlage 2

Vaststellingsbesluit Wijzigingsplan Het Groen 33, Knegsel

