

**Marc Barben Architect**  
**Hans Schneiderberg**  
**Architect**

Raambrug 38  
5531 AG Bladel  
tel. 0497 - 360054  
fax 0497 - 360647  
mob. 06 - 126 63 921  
info@gewoonarchitecten.nl  
www.gewoonarchitecten.nl

**ge**woon  
architecten

# TOELICHTING

project

Boerderijsplitsing aan de  
Eerselseweg 41 te Knegsel

opdrachtgever

G.C.M. van de Ven  
Eerselseweg 41  
5511 KL Knegsel

werknummer

05409

datum

vastgesteld 4 januari 2011

## **INHOUD**

|                                                                                   |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>1. INLEIDING</b>                                                               | <b>pag. 2</b>     |
| 1.1. Aanleiding                                                                   | pag. 2            |
| 1.2. Ligging                                                                      | pag. 2            |
| 1.3. Opbouw van de ruimtelijke onderbouwing                                       | pag. 2            |
| <br><b>2. CONCRETE WIJZIGING TEN OPZICHTE VAN HET<br/>    GELDENDE BESTEMMING</b> | <br><b>pag. 3</b> |
| <br><b>3. INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL</b>                                            | <br><b>pag. 4</b> |
| 3.1. Projectgebied                                                                | pag. 4            |
| 3.2. Projectprofiel                                                               | pag. 4            |
| <br><b>4. BELEIDSASPECTEN</b>                                                     | <br><b>pag. 5</b> |
| 4.1. Bestemmingsplan                                                              | pag. 5            |
| 4.2. Wet geluidhinder                                                             | pag. 5            |
| 4.3. Wet geurhinder en veehouderij                                                | pag. 5            |
| 4.4. Landschappelijke inpassing                                                   | pag. 6            |
| 4.5. Belemmeringen                                                                | pag. 6            |
| <br><b>5. CONCLUSIE</b>                                                           | <br><b>pag. 7</b> |
| 5.1. Conclusie                                                                    | pag. 7            |
| <br><b>6. Bijlagen</b>                                                            | <br><b>pag. 8</b> |
| – A. bestektekening bouwplan                                                      |                   |
| – B. advies welstandscommissie                                                    |                   |
| – C. akoestisch onderzoek                                                         |                   |

## 1. INLEIDING

### 1.1. Aanleiding

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Eersel'. Op het adres Eerselseweg 41 te Knegsel staat een woonboerderij met stalgedeelte. Vanwege gewijzigde woonbehoeften heeft de eigenaar het plan opgepakt om de woonboerderij te verbouwen tot twee woningen en het perceel te splitsen.

Middels een wijzigingsprocedure als bedoeld in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening kan worden meegewerkt aan het splitsen van het boerderijpand.

### 1.2. Ligging



Luchtfoto planlocatie

Het plangebied is gelegen in de gemeente Eersel, kadastraal bekend sectie M, nr. 367 en nr. 407 en ter plaatse bekend als Eerselseweg 41 te Knegsel. Binnen het plangebied is nu een vrijstaand boerderij aanwezig zonder bijgebouwen. De kavelgrootte is 2053m<sup>2</sup>.

Na splitsing van het kavel zullen er twee percelen ontstaan met een oppervlakte van respectievelijk 1224m<sup>2</sup> en 839m<sup>2</sup>.

Het perceel is gelegen in het kerkdorp Knegsel aan de Eerselseweg. De locatie is gelegen de toegangsweg naar het dorp. De bebouwing aan de Eerselseweg is divers, maar bestaat voornamelijk uit (voormalige) boerderijpanden.

In het vigerende bestemmingsplan is het plangebied bestemd als 'enkelbestemming : Wonen', 'dubbelbestemming : Waarde – Archeologisch aandachtsgebied', 'gebiedsaanduiding : reconstructiewetzone – verweavingsgebied'. De functieaanduiding is 'cultuurhistorische waarde'.

### 1.3. Opbouw van de ruimtelijke onderbouwing

De onderbouwing is als volgt opgebouwd; in hoofdstuk 2 wordt aangegeven wat de afwijking is ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Hoofdstuk 3 is het integrale gebiedsprofiel, waarbij de ligging en functie van de locatie in de omgeving wordt behandeld. In hoofdstuk 4 komen de beleidsaspecten aan de orde. Hoofdstuk 5 omvat de conclusie.

## 2. CONCRETE WIJZIGING TEN OPZICHTE VAN HET GELDENDE BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied maakt deel uit van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Eersel' en heeft de bestemming 'enkelbestemming : Wonen'.

Ingevolge de bestemmingsplanbepalingen zijn de als zodanig aangewezen gronden als een bouwblok bestemd voor een vrijstaande woning.

Artikel 20.9.1 'Wijziging t.b.v. woningsplitsing' geeft burgemeester en wethouders de mogelijkheid het bestemmingsplan te wijzigen voor het splitsen van bestaande (woon)boerderijen. Deze wijziging kan gedaan worden mits er aan de voorwaarden wordt voldaan zoals deze in artikel 20.9.1 zijn genoemd.



Plankaart bestemmingsplan 'Buitengebied Eersel'.

### 3. INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL

#### 3.1. Projectgebied

De te splitsen woonboerderij en het te splitsen perceel is gelegen aan de Eerselseweg 41 te Knegsel, onderdeel uitmakend van het perceel kadastraal bekend gemeente Bladel, sectie M, nr. 367 en nr. 407. De totale kavelgrootte bedraagt 2053m<sup>2</sup> en na splitsing respectievelijk 1224m<sup>2</sup> en 839m<sup>2</sup>. De inhoud van de bestaande boerderij bedraagt 1554m<sup>3</sup>.



 = perceelsgrenzen

#### 3.2. Projectprofiel

De bestaande woonboerderij is in het bestemmingsplan aangeduid als pand met cultuurhistorische waarden. Als gevolg hiervan blijven de voorgevels en de zijgevels van de hoofdbouw gehandhaafd. De achtergevel en de afdak aan de rechterzijgevel zijn bouwtechnisch in een slechte staat en zullen worden vervangen door nieuwe gevels. Deze zullen gerealiseerd worden in dezelfde stijl als de bestaande gevels. Omdat de achtergevel en de gevels van de afdak op dezelfde plaats worden gebouwd als de huidige gevels blijven de gebouwcontouren zoals ze waren en wordt het bebouwde oppervlakte van de voormalige woonboerderij niet vergroot. Ook de situering blijft zoals deze in de huidige situatie is.

Op het perceel zijn op dit moment geen vrijstaande bijgebouwen aanwezig en deze vormen ook geen onderdeel van de aanvraag.

De ontsluiting van het perceel bestaat uit twee toegangen. Deze toegangen blijven als in de huidige situatie. Ruimte om te parkeren is er voldoende op eigen terrein. Problemen m.b.t. de ontsluitingssituatie zullen derhalve niet ontstaan.

Door het handhaven van de voor- en zijgevels blijft de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij intact. Het ontwerp voldoet aan de welstandsnota van de gemeente Eersel en voldoet aan redelijke eisen van welstand. De bestektekening is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

## 4. BELEIDSASPECTEN

### 4.1. Bestemmingsplan

Voor het perceel waarop het initiatief betrekking heeft, vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Eersel'.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Eersel' is door de raad vastgesteld op 29 september 2009. De locatie heeft daarin de bestemming 'enkelbestemming : Wonen'. De hierin opgenomen regels zullen overeenkomstig van toepassing worden verklaard op het bouwplan.

Artikel 20.9.1 'Wijziging t.b.v. woningsplitsing' geeft burgemeester en wethouders de mogelijkheid het bestemmingsplan te wijzigen voor het splitsen van bestaande (woon)boerderijen.

Tevens is op het perceel de bestemming 'dubbelbestemming : Waarde – Archeologisch aandachtsgebied' van toepassing. Binnen deze dubbelbestemming zijn uitsluitend toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming, alsmede ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen, mits:

- a. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en niet dieper dan de bestaande fundering wordt gebouwd;
- b. gebouwen maximaal 2,5 m uit de plaats van de bestaande fundering worden opgericht;
- c. de bebouwde oppervlakte niet meer bedraagt dan 100 m<sup>2</sup>.

De ontwikkeling voorziet niet in een uitbreiding van de bestaande gebouwcontouren en bebouwd oppervlakte, daardoor zullen de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

De gebiedsaanduiding van de locatie is 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'. Volgens Artikel 20.9.1 mag de bestemmingswijziging niet plaats vinden ter plaatse van de aanduiding "reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied primair" of ter plaatse van de aanduiding "reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied secundair". De planlocatie is niet gelegen in het gebied waar boerderijsplitsing niet toegestaan is.

### 4.2. Wet geluidhinder

De Wetgeluidhinder (verder Wgh) stelt alleen eisen aan de geluidbelasting op de gevels van geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, scholen, universiteiten, ziekenhuizen, verpleeghuizen, gezondheidszorggebouwen en woonwagendplaatsen.

De te splitsen woonboerderij betreft dus een geluidsgevoelig object in het kader van de Wgh. Het betreft hier een bestaande woning en een nieuw te realiseren woning. De nieuw te realiseren woning moet voldoen aan de voorwaarden zoals deze in de Wgh staan vermeld. De bestemming van de twee woningen is wonen. Vanuit het gebouw is dan ook geen geluidsoverlast te verwachten. De planlocatie is gelegen aan de Eerselseweg; dit is een zoneplichtige weg als bedoeld in de Wgh. De weg kent op dit deel een maximum snelheid van 80 km/h. Uit akoestisch onderzoek moet blijken of voldaan kan worden aan de eisen zoals gesteld in de Wet geluidhinder.

Door ingenieursburo Physicon is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De geluidwerende voorzieningen zoals deze uit het rapport naar voren komen (geen draaiende ramen, voorwaarden aan glassamenstelling en voorwaarden aan dakuitvoering) moeten in het bouwplan worden verwerkt, zodat het plan voldoet aan de eisen volgens de Wgh. Het rapport is als bijlage bijgevoegd.

### 4.3. Wet geurhinder en veehouderij

Er is volgens de gemeentelijke geurverordening sprake van een goed woon- en leefklimaat omdat de achtergrondconcentratie tussen de 0 en 6 OU/m<sup>3</sup> ligt. De omliggende agrarische bedrijven liggen op een ruime afstand zodat het bestemmen van een extra woning geen belemmering voor de ontwikkeling van die bedrijven.

#### **4.4. Landschappelijke inpassing**

Er moet sprake zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Het Artikel 10 Groen – Landschappelijke inpassing kan hiertoe worden opgenomen.

Het plan blijft binnen de huidige gebouwcontouren en door het handhaven van de voor- en zijgevels behoudt het plan de landschappelijke uitstraling. De situering en ontsluiting worden niet veranderd, daardoor blijft de landschappelijke inpassing zoals deze was en zijn extra eisen ten aanzien van de landschappelijke inpassing niet nodig.

#### **4.5. Belemmeringen**

Het woon- en leefmilieu van de omgeving mag niet onevenredig worden aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt. Daarnaast mag het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving.

Het bestaande perceel en bouwblok wordt gesplitst en niet uitgebreid. De huidige bestemming 'Wonen' blijft voor het totale perceel en bouwblok gelden. Hierdoor levert de boerderijsplitsing geen extra belemmering op voor de gebruiksmogelijkheden en ontwikkelingen in de omgeving.

## **5. CONCLUSIE**

### **5.1. Conclusie**

De boerderijsplitsing zoals die voornemens is voldoet aan alle voorwaarden zoals die genoemd zijn onder 20.9.1. Wijziging t.b.v. woningsplitsing. Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan voor de Eerselseweg 41 te Knegsel wijzigen, zodat voorgenomen ontwikkeling plaats kan vinden.

Opgemaakt door geWOON architecten  
Projectarchitect Marc Barben  
Raambrug 38  
5531 AG Bladel  
tel. 0497 – 360054  
fax. 0497 – 360647  
e-mail: [info@gewoonarchitecten.nl](mailto:info@gewoonarchitecten.nl)  
website: [www.gewoonarchitecten.nl](http://www.gewoonarchitecten.nl)