

**BESTEMMINGSPLAN
KERKEBOGTEN, EERSTE
HERZIENING**

Gemeente Eersel

Vastgesteld bestemmingsplan

“Kerkebogten, eerste herziening”

Inhoud

- 1) Toelichting
- 2) Bestemmingsplanregels
- 3) Verbeelding, id-nummer NL.IMRO.0770.BPEkb2015-VAST

Datum: 30 augustus 2012
Status: vastgesteld

TOELICHTING

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	7
1. Inleiding	9
1.1 Aanleiding.....	9
1.2 Plangebied	9
1.3 Doel	9
1.4 Geldend bestemmingsplan	9
2. Bestaande situatie.....	11
2.1 Ruimtelijke en functionele structuur	11
3. Beleidskader.....	15
4. Milieuhygiënische en planologische aspecten	15
4.1 Water.....	15
5. Planbeschrijving	17
5.1 Uitgangspunten	17
5.2 Nieuwe Ontwikkelingen/concrete beschrijving plan	17
6. Juridische planbeschrijving	19
6.1 Inleiding	19
6.2 Algemene toelichting verbeeldingen	19
6.3 Algemene toelichting regels	19
6.4 Toelichting bestemmingen	19
7. Economische uitvoerbaarheid	21
8. Procedure	23



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De huidige marktsituatie maakt het noodzakelijk om het bestemmingsplan Kerkebogten te verdichten. Tevens biedt het huidige bestemmingsplan te weinig flexibiliteit om de plannen te kunnen aanpassen.

1.2 Plangebied

Het plangebied Kerkebogten ligt ten zuiden van de kern Eersel en de begrenzing is als volgt:

- Aan de noordzijde de Schadewijkstraat.
- Aan de westzijde de Bergeijksedijk.
- Aan de zuidzijde het zandpad tussen Bergeijksedijk en Hoogstraat.
- Aan de oostzijde de Hoogstraat.

Deze herziening van het bestemmingsplan voorziet in aanpassingen aan de Klokstraat en in de driehoek die gevormd wordt door de Padakker, achtertuinen aan de Poten en de Spieker.

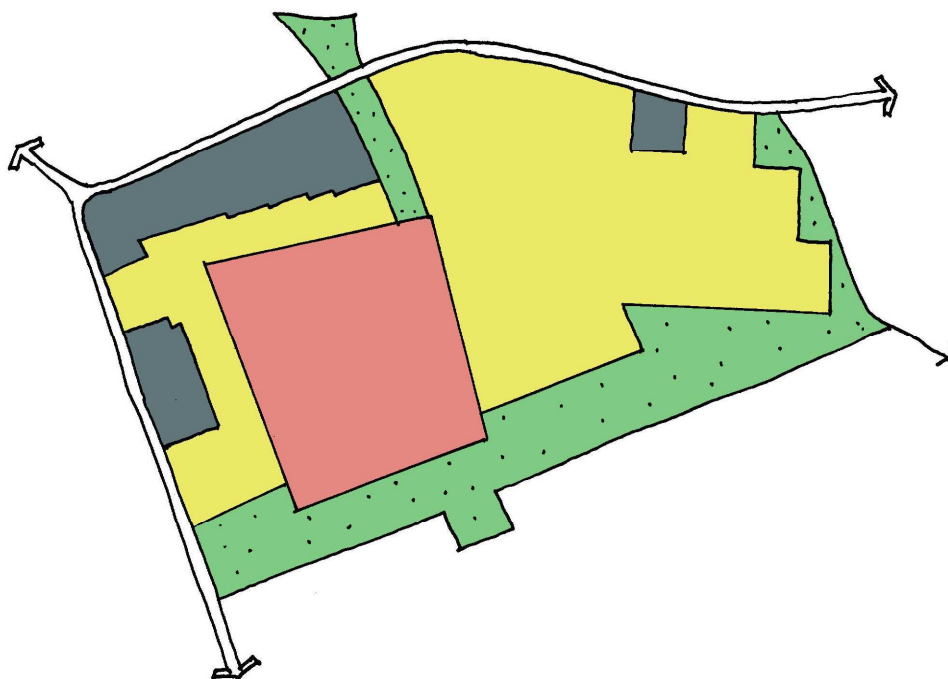
1.3 Doel

Het realiseren van betaalbare woningen in de huur- en koopsector.

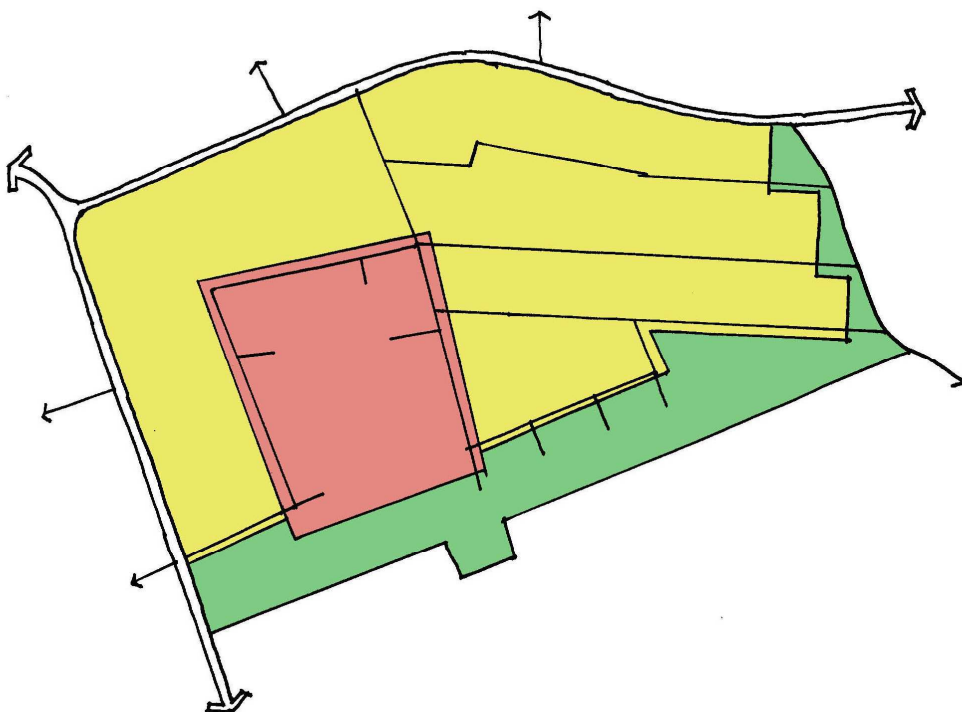
1.4 Geldend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Kerkebogten is vastgesteld door de gemeenteraad van Eersel op 15 mei 2007 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 7 oktober 2008.

Het bestemmingsplan Kerkebogten voorziet in ruimte voor woningbouw maar ook voor het realiseren van een zorgcentrum en een gezondheidscentrum.



Aan de randen van het plangebied zijn bestaande woonkavels ingepast. Tegenover de boskavel aan de Schadowijkstraat komt een robuuste groene entree van de buurt. Aan de oostzijde blijft de bebouwing op enige afstand van de Hoogstraat. Centraal in de buurt ligt het middenveld. Dit is een soort kleine campus als zorgterf. De zuidrand van Kerkebogten bestaat uit een groene parkstrip als overgang naar het landschap. In deze zone staan bijzondere woongebouwen. Het zandpad in de zuidrand is gehandhaafd.



Routestructuur autoverkeer

2. Bestaande situatie

2.1 *Ruimtelijke en functionele structuur*

Kerkebogten heeft een eenvoudige ruimtelijke hoofdopzet. De bestaande randen van het plangebied, met daarin een aantal bijzondere stedenbouwkundige 'momenten', de hoofdrichtingen van de verkaveling van het terrein en enkele cruciale eigendomsgrenzen zijn bepalend geweest voor de stedenbouwkundige lay-out.

Binnen die lay-out is min of meer centraal in de nieuwe buurt een 'middenveld' ontworpen. Dit is een openbaar toegankelijk gebied met een patroon van pleintjes, straatjes, binnengebieden met een afwijkend verkaveling- en bebouwingspatroon.

Op dit middenveld zijn de zorgvoorzieningen en de daarbij behorende woningen geconcentreerd.

Noordrand, wonen aan de Schadewijkstraat

Aan de Schadewijkstraat zijn grondgebonden woningen op royale kavels geprojecteerd. Het karakter van de verkaveling en de bebouwing sluit aan op het bestaande bebouwingsbeeld met vrijstaande woningen.

Ongeveer halverwege de noordrand ligt, tegenover een bomenrijke groenzone, een toegang tot de nieuwe buurt. De toegangsweg wordt geflankeerd door een brede parkachtige groenzone.

Westrand, wonen aan de Bergeijksedijk

In het noordelijke gedeelte van deze rand heeft een transformatie plaatsgevonden van een aantal bedrijfspercelen naar woningbouw. Hier is tevens voorzien in een koppeling voor langzaam verkeer tussen de omgeving van de kerk en het centrale deel van de nieuwe buurt.

In het zuidelijke deel van de rand ligt, tegenover Kerkevelden een belangrijke entree tot Kerkebogten. Aan de noordzijde van deze entree zijn als aanvulling op het bestaande bebouwingsbeeld enkele ruime kavels voor vrijstaande woningen gelegen. Aan de zuidzijde van de toegangsweg ligt het gezondheidscentrum. Op het gezondheidscentrum zijn twee woonlagen met appartementen geprojecteerd.

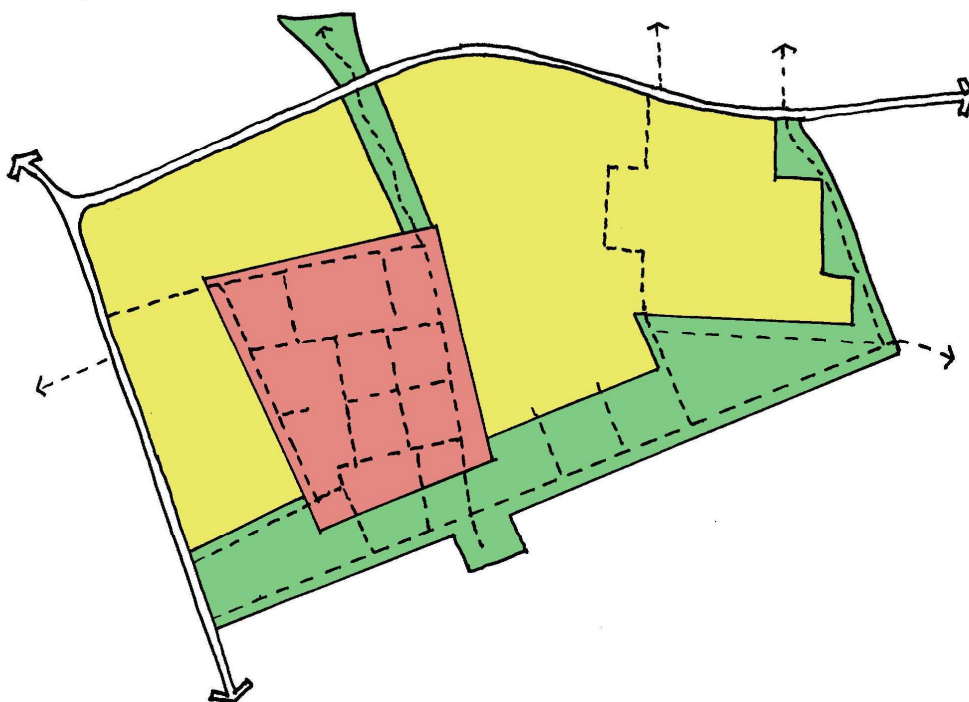
Dit bijzondere en relatief grote bouwvolume markeert zowel de entree tot Eersel als de entrees van beide woongebieden aan weerszijden van de Bergeijksedijk.

Zuidrand, bijzondere (woon)gebouwen in een parkstrook

Door deze uitbreiding van Eersel wordt aan de zuidoost zijde van het dorp ook een nieuwe dorpsrand gemaakt. Het bestaande zandpad is gehandhaafd en heeft uitsluitend een functie voor (recreatief) langzaam verkeer. Daarnaast heeft het pad een betekenis voor landbouwverkeer als ontsluiting voor de aanliggende agrarische percelen.

De bestaande bomenstructuur blijft behouden en wordt versterkt. Halverwege het pad ligt een klein groen perceel van het voormalige pompgebouwtje. Dit perceel is als een 'groen balkon aan het landschap' onderdeel van de openbare ruimte van Kerkebogten. Dit 'balkon' ligt aan het uiteinde van een groene structuurlijn die de buurt van noord naar zuid doorkruist. Het terreintje zal worden ingericht als een verblijfsplek.

Het zandpad met houtwallen is een onderdeel van een brede groene zone waarin een reeks woongebouwen zijn geprojecteerd. Aan beide uiteinden wordt gewoond in appartementen. Aan de westzijde zijn de appartementen gecombineerd met het genoemde gezondheidscentrum. In het tussengebied liggen een aantal grondgebonden woonclusters in het groen.



Routestructuur langzaam verkeer

Oostrand, Hoogstraat

De Hoogstraat is de oostelijke grens van de buurt. Tussen het einde van de bouwstroken en de Hoogstraat ligt een reeks groengebiedjes. Hierdoor wordt het secundaire betekenisniveau van de Hoogstraat als toegang tot Kerkebogten onderstreept. Door deze ruimtelijke karakteristiek is dit gedeelte van de straat nog steeds een passende introductie op het landelijke woonmilieu van de Hoogstraat ten zuidoosten van het plangebied en de ontwikkelingslocatie met ruimte-voor-ruimte kavels pal ten oosten van de Hoogstraat.

Middenveld

In de westelijke helft van het plangebied ligt het middenveld. Dit gedeelte is direct ontsloten door de toegangen vanaf de Schadewijkstraat en de Bergeijksedijk. Het middenveld met het karakter van een erf of plein, loopt vloeiend over in de brede groenzone die Kerkebogten aan de zuidzijde begrensd. Omdat nagenoeg alle straten van het oostelijke gedeelte van de buurt ook op dit middenveld uitkomen, wordt de betekenis van dit gebied als 'hart van de buurt' extra geaccentueerd.

In een rechthoekig patroon staat op het veld een compositie van gebouwen. Het zorggebouw staat min of meer centraal in dit deelgebied. Het is een langwerpig volume met op het straatniveau de op het publiek gerichte voorzieningen. Op de twee verdiepingen bevinden zich de woonfuncties. Het gebouw is onderkelderd. De volledige verdiepte kelder biedt ondermeer ruimte voor parkeren, bergingen en opslag.

Ten oosten van het zorggebouw ligt een cluster van 3 volumes met groepswoningen en appartementen op de verdieping. Er is nog een 4^e plot als reservekavel aanwezig waarop in de toekomst nog een woonzorggebouw gerealiseerd kan worden. Dit cluster met 4 bouwplots omsluit een openbaar groen binnenterrein.

Aan de noordzijde van het veld liggen van west naar oost een patiocluster, een appartementencomplex en een groepswoning met enkele bovenwoningen. Het appartementencomplex bevat (service)appartementen in 2 en 3 woonlagen. Onder een gedeelte van het complex ligt een halfverdiepte parkeergarage.

Randen van het middenveld

De drie buitenranden van het middenveld zijn bedoeld voor grondgebonden woningen.

Voor de diepe achtertuinen van de Schadewijkstraat wordt het mogelijk om de kavel te splitsen en aan de rand van het middenveld of zorgerf vrijstaande woningen te bouwen. De bestaande percelering wordt in principe aangehouden.

Eenzelfde strategie wordt gevolgd voor de achtertuinen van de percelen aan de Bergeijksedijk. Dit bebouwingsbeeld wordt tot aan de zuidelijke toegang doorgezet.

In de noordwest hoek van deze twee randen staat een klein appartementencomplex. De afwijkende bouwmassa in deze 'particuliere randen' met vrijstaande woningen accentueert de doorsteek voor het langzame verkeer naar de Bergeijksedijk.

De bebouwing aan de oostzijde van het veld bestaat uit een gevelwand bestaande uit enkele series van kleinere aaneengebouwde woningen (starterswoningen). De woningen hebben geen voortuin en staan direct aan het plein of de straat. De reeks woningen ondersteunt de stedenbouwkundige structuurlijn die vanaf de Schadewijkstraat tot aan het 'balkon' loopt en vormt een fraai contrast met de eerder besproken particuliere woningbouw in de overige twee randen.

Oostelijk plandeel

Dit gedeelte van Kerkebogten bestaat uit een aantal min of meer parallel lopende woonstraten met daaraan kavels voor een diversiteit aan grondgebonden woningen. Het stratenpatroon is een afgeleide van de middelste woonstraat. Deze straat, met een breed profiel en groene middenberm, ligt ter plaatse van de oude sloot in het plangebied en geeft vanaf de Hoogstraat een perfecte zichtlijn op de toren van de kerk.

Iedere woonstraat kent één of meerdere verbijzonderingen door middel van verbredingen cq onderbrekingen in de vorm van pleintjes.

3. Beleidskader

Dit is een beperkte herziening van het bestemmingsplan Kerkebogten, waardoor hier volstaan wordt met een verwijzing naar dit bestemmingsplan.

4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

Dit is een beperkte herziening van het bestemmingsplan Kerkebogten, waardoor hier volstaan wordt met een verwijzing naar dit bestemmingsplan.

In de tijd tussen de vaststelling en het voorliggende plan heeft er op het gebied van milieu geen wezenlijke verandering plaatsgevonden.

4.1 Water

Op 27 juli 2010 is een "Notitie wijziging op het goedgekeurde rioolplan" opgesteld. Voor fase 2 van Kerkebogten, waar deze herziening is gelegen is uitgegaan van de volgende oppervlakten:

<i>Verharding</i>	<i>18.443 m²</i>
<i>Dak</i>	<i>17.318 m²</i>
<i>Verharding tuinen (30% van 25.071 m²)</i>	<i>7.521 m²</i>
<i>Totaal afvoerend oppervlak</i>	<i>43.282 m²</i>

Dit levert volgens de notitie een benodigde berging op van 1.532 m³.

De planherziening levert de volgende oppervlakten op:

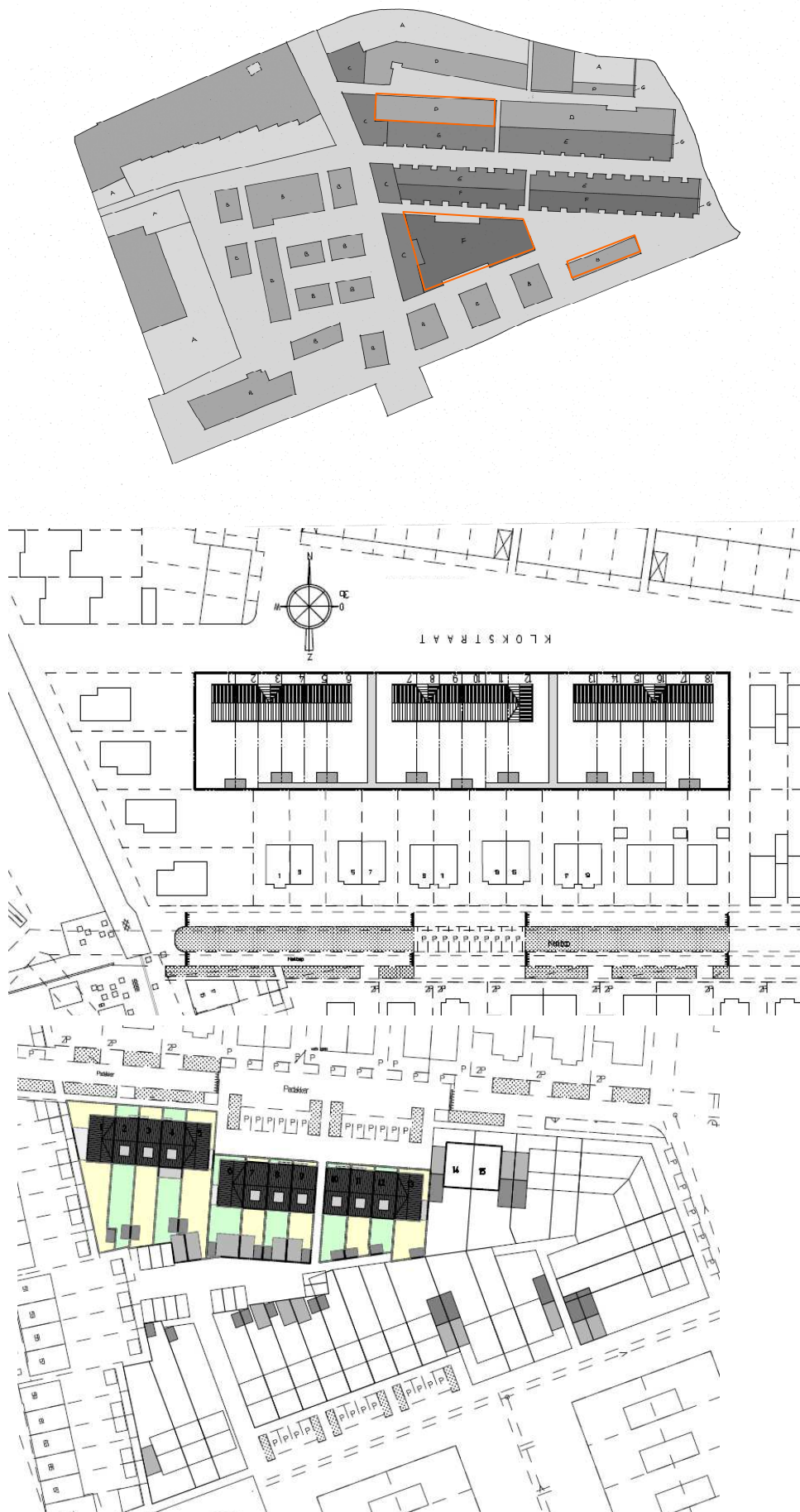
<i>Verharding</i>	<i>19.008 m²</i>	<i>+ 565 m²</i>
<i>Dak</i>	<i>17.222 m²</i>	<i>- 96 m²</i>
<i>Verharding tuinen (30% van 24.961 m²)</i>	<i>7.488 m²</i>	<i>- 33 m²</i>
<i>Totaal afvoerend oppervlak</i>	<i>43.718 m²</i>	<i>+ 436 m²</i>

De vermindering van het dakoppervlak is te verklaren, doordat de bouwvlakken minder diep zijn. De vermindering van het oppervlak aan tuinen is te verklaren door de toename van de verkeersbestemming.

De planaanpassing zorgt voor een vermeerdering van het watervoerend oppervlak, waardoor er meer berging nodig is. Volgens de HNO-tool (zie bijlage) is de benodigde extra berging 20 m³ groot. Binnen de te realiseren bergingsvoorzieningen in Kerkebogten is een overcapaciteit van 413 m³. Er zijn dus geen aanvullende voorzieningen noodzakelijk.

In fase 2 van het plan Kerkebogten is de berging als volgt opgebouwd:

<i>Open water/wadi</i>	<i>1.682 m³</i>
<i>Riool</i>	<i>222 m³</i>
<i>Infiltratie in riool</i>	<i>41 m³</i>
<i>Totaal aanwezige berging in het ontwerp</i>	<i>1.945 m³</i>



5. Planbeschrijving

5.1 *Uitgangspunten*

Het is de bedoeling om meer betaalbare woningen te realiseren in zowel de huur- als koopsector. De bebouwingsregeling is nu te weinig flexibel.

5.2 *Nieuwe Ontwikkelingen/concrete beschrijving plan*

De herziening voorziet in een zodanige aanpassing van de bouwstroken dat meer woningen kunnen worden gerealiseerd die beter inspelen op de huidige vraag op de woningmarkt. Eveneens zijn appartementen voor een begeleid wonen project gepland.

Aan de Klokstaart waren bouwstroken voor 16 huurwoningen geprojecteerd (4 + 8 + 4). Dit is in deze herziening gewijzigd in 3 bouwstroken voor elk 6 woningen. Dit betekent een toename met 2 woningen.

In de driehoek tussen Padakker, Spieker en de Poten waren, afgezien van de reeds aanwezige starterswoningen, in de bouwstroken 26 woningen geprojecteerd (2 + 3 + 3 + 2 + 4 + 2 + 8 + 2).

De herziening voorziet in ruimte voor 14 huurwoningen, 15 koopwoningen en 11 zorgappartementen. De appartementen worden bewoond door jongeren met een beperking die niet volledig zelfstandig kunnen wonen en wonen onder begeleiding. Derhalve maken deze appartementen geen deel uit van de reguliere voorraad zodat hier sprake is van een toename met 3 woningen. In totaal wordt dus de capaciteit met 5 verhoogd.

In een eveneens aan de Padakker gelegen bouwstrook is een appartementencomplex met 36 eenheden geprojecteerd. (4 lagen van 9 woningen). De omvang van dit plan zal met één bouwlaag worden verminderd tot 27 woningen. Om dit te waarborgen worden de bouwhoogten van het complex van respectievelijk 17 en 14 m1 gewijzigd in 14 en 11 m1. Door deze aanpassing is geen sprake meer van een toename van de capaciteit. Het is wel noodzakelijk dat het appartementencomplex aan het plangebied van de herziening wordt toegevoegd.

Hierdoor is er sprake van een afname van de capaciteit met 4 woningen.

Relatie Regionaal Woningbouwprogramma

De gemeente Eersel heeft met alle gemeenten in de SRE-regio eind 2009 het Regionaal Woningbouwprogramma vastgesteld. Het Regionaal Woningbouwprogramma wordt in 2012 geactualiseerd, waarbij de volgende uitgangspunten zullen gelden:

- Het woningbouwprogramma betreft de periode 1-1-2012 tot 1-1-2022
- Uitgangspunt voor het woningbouwprogramma is de provinciale prognose 2011
- Afwijking van de aantallen van een gemeente zullen eerst subregionaal worden afgestemd.

Blijkens de gegevens van het CBS bedraagt de woningvoorraad op 1-1-2012 in Eersel 7.341 woningen. Op grond van de provinciale prognose heeft Eersel in 2022 een woningbehoefte van 8.165 woningen. Dit houdt in dat er tussen 1-1-2012 en 1-1-2022 824 woningen gebouwd moeten worden.

Eind maart 2012 zijn in het kader van de prioritering woningbouw door de raad alle woningbouwplannen tegen het licht gehouden. Dit heeft geleid tot de aanpassing van een aantal plannen en het laten vervallen van een aantal plannen. In de matrix die wij vervolgens hebben toegestuurd aan de provincie, zijn alle woningbouwplannen- en aantallen aangepast conform het besluit van de raad.

Zoals uit de matrix blijkt heeft de gemeente Eersel tot 1-1-2022 plannen voor 667 woningen. Er is reeds sprake van een harde plancapaciteit van 518 woningen en zachte plancapaciteit voor 149 woningen.

Om het aantal van 824 in 2022 te realiseren dienen bovenop de bestaande plannen voor 667 woningen nog 157 woningen meer gerealiseerd te worden.

Dit betekent dus dat ook een eventuele toevoeging van 7 woningen in het plan Kerkebogten niet tot gevolg heeft dat wij meer zullen bouwen dan de geprognosticeerde 824 woningen, aangezien er nog ruimte is voor 157 woningen binnen onze gemeentelijke woningbouwplanning. Ook subregionale afstemming voor dit bestemmingsplan is niet nodig, aangezien het plan voldoet aan de uitgangspunten van het Regionaal Woningbouwprogramma.

6. Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de aanwezige en toekomstige karakteristieken van het plangebied. De voorgenomen ontwikkeling dient - voor zover ruimtelijk relevant en mogelijk - juridisch vertaald te worden. Het aangewezen planologische instrument hiervoor is het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan bestaat uit (bestemmings)planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. In navolgende paragrafen komt de juridische planbeschrijving aan bod, waarbij ingegaan wordt op een algemene toelichting op de verbeelding en de regels, waarna kort wordt ingegaan op de in het plan gebruikte bestemming.

6.2 Algemene toelichting verbeeldingen

De verbeelding is opgesteld conform de systematiek van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). Als ondergrond is GBKN gebruikt, aangevuld met kadastrale informatie. De ontwerp-tekening heeft als onderlegger gediend voor de begrenzing van het plangebied en de locatie van de bouwvlakken en de parkeerplaatsen.

6.3 Algemene toelichting regels

De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In Nederland zijn regels afgesproken over de naamgeving, de opbouw van de planregels en hoe deze worden verbeeld in de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). Dit alles om alle bestemmingsplannen in Nederland beter te kunnen vergelijken en ze ook digitaal uitwisselbaar te maken. Per 1 januari 2010 is deze digitalisering verplicht. Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld volgens deze landelijke richtlijnen en standaarden.

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

In hoofdstuk 1 (Inleidende regels) worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven, die voor de leesbaarheid en de uitleg van het plan van belang zijn. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Daarnaast staat in dit hoofdstuk de wijze van meten, die aangeeft hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

In het hoofdstuk 2 (Bestemmingsregels) wordt ingegaan op de bestemming en het gebruik. De gebruikte bestemmingen worden nader toegelicht in paragraaf 6.4.

Hoofdstuk 3 (Overgangs- en slotregels) gaat in op het overgangsrecht voor bestaand gebruik en bouwwerken en de citeertitel van het plan, zoals die overgenomen moeten worden uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

6.4 Toelichting bestemmingen

Voor de verdichting van het bestemmingsplan Kerkebogten binnen de bestemming Wonen-1 worden het bestemmingsplan Kerkebogten herzien. Aan artikel 5 Verkeer-Verblijf wordt een regeling ten behoeve van parkeren toegevoegd, zodat de 12 parkeerplaatsen op het binnenterrein gerealiseerd worden.

Op de verbeelding wordt een aanduiding opgenomen voor parkeerterrein.

7. Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt gerealiseerd binnen een privaat-publieke samenwerking (PPS).

Ten behoeve van de exploitatie van het gebied is de maatschap Kerkebogten opgericht. Daarin participeren professionele marktpartijen, woningstichting en gemeente.

De gemeente Eersel heeft met deze maatschap een intentieovereenkomst gesloten. Deze intentieovereenkomst is gevolgd door een samenwerkingsovereenkomst (SOK). Onderdeel van de overeenkomst is dat voor de maatschap een realiseringplicht geldt, waarvoor de maatschap risicodragend is.

In de samenwerkingsovereenkomst is overigens door de gemeente vastgesteld dat het gehele plan economisch uitvoerbaar is.

Het voorliggende bestemmingsplan is geen bouwplan in de zin van de Grondexploitatiewet, derhalve is het niet nodig om een exploitatieplan op te stellen.

8. Procedure

Vanwege de geringe aanpassing en dat er geen andere belangen in het geding zijn is het plan meteen als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen vanaf 24 mei 2012. Gedurende deze termijn hebben de Provincie Noord-Brabant en het Waterschap een zienswijze ingediend.

De zienswijze van de provincie heeft geleid tot een uitbreiding van het plangebied met het appartementencomplex in het zuidoosten van Kerkebogten. Het totaal aantal woningen in Kerkebogten neemt hierdoor af.

De zienswijze van het waterschap heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan, maar is er een paragraaf toegevoegd over het omgaan met water.

Bijlagen